

ДОГОВОР № [●]
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

г. Москва

[●] г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оникс-Девелопмент» (ООО «Специализированный застройщик «Оникс-Девелопмент»), юридическое лицо, созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 9715399037, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1217700143540, дата присвоения: 29 марта 2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 771501001, адрес юридического лица: 127015, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БУТЫРСКИЙ, УЛ НОВОДМИТРОВСКАЯ, Д. 2, К. 2, ЭТАЖ 12, ПОМ/КОМ XXXI/10, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего(ей) на основании [●], с одной стороны, и

**Вариант для Физического лица:*

Гражданин РФ [●], [●] года рождения, пол: [●], место рождения: [●], СНИЛС [●], паспорт [●] выдан: [●] [●] г., код подразделения [●], зарегистрированный по адресу: (индекс), [●], адрес для направления уведомлений: (индекс), [●], именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»,

**Вариант для Юридического лица:*

[●], юридическое лицо, созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): [●], основной государственный регистрационный номер (ОГРН): [●], дата присвоения: [●] года, наименование регистрирующего органа: [●], код причины постановки на учет (КПП): [●], адрес юридического лица: [●], именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице [●], действующего(ей) на основании [●],

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Участник долевого строительства финансирует долевое строительство такого Объекта для приобретения им самим права собственности на него.

Многоквартирный жилой дом (далее по тексту – «Дом»), в котором расположен Объект долевого строительства, входит в состав многофункционального жилого комплекса с условным названием «ДЕМИДОВ'26» со строительным адресом: город Москва, Центральный административный округ, Басманный район, улица Новая Басманная, земельный участок 26/4 (далее – «Жилой комплекс»).

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, имеющее следующие характеристики:

Номер корпуса	
Этаж	
Номер Объекта долевого строительства (квартиры) в соответствии с проектной декларацией	
Количество комнат	
Общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры)	___ кв.м.

Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования, а также лоджий, балконов, террас (при наличии), подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5, балконов (террас) – 0,3.

Предварительное описание Объекта долевого строительства, согласно утвержденной проектной документации, содержится в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, отражается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, который оформляется Застройщиком и предоставляется Участнику долевого строительства для подписания в дату передачи Объекта долевого строительства (далее – «Передаточный акт»).

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, террас), а также расположение относительно лифта и лестницы содержится в Приложении № 2.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Передачному акту о передаче Объекта долевого строительства несет Застройщик.

1.4. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие заверения:

1.4.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.4.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № 77-01-022611-2026, выданным КОМИТЕТОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ 20.02.2026 г.

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок (далее – «Земельный участок») с кадастровым номером: 77:01:0003009:3628 (общей площадью 5 486 кв.м.), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7); хранение автотранспорта (2.7.1); деловое управление (4.1); объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); магазины (4.4); банковская и страховая деятельность (4.5); общественное питание (4.6); служебные гаражи (4.9); обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2), имеющий адресный ориентир: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Басманный, улица Новая Басманная, земельный участок 26/4, предоставленный Застройщику Департаментом городского имущества города Москвы в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 18 марта 2025 г. № РФ-77-4-53-3-75-2025-02063-0, на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-01-063300 от 04.10.2024 года, и зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «06» ноября 2024 г. за номером 77:01:0003009:3628-77/060/2024-4.

Право аренды Застройщика на Земельный участок находятся в залоге у кредитной организации - АО «АЛЬФА-БАНК» (генеральная лицензия Банка России № 1326, адрес местонахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, ОГРН: 1027700067328, ИНН: 7728168971), предоставившей Застройщику целевой кредит для финансирования строительства многофункционального жилого комплекса с условным названием «ДЕМИДОВ'26» (далее – «ЖК «ДЕМИДОВ'26»). Ипотека (залог) зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости 07.07.2026 г., номер государственной регистрации: 77:01:0003009:3628-77/055/2026-7 на основании Договора об ипотеке № 0L230Z001 от 03.07.2026 г. на срок с 07.07.2026 до 31.12.2030 г. (далее – «Залог прав аренды»).

В соответствии с п. 8.1 ст. 13 и п. 8 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" залог прав аренды прекращается: в момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в Доме, а в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в ЖК «ДЕМИДОВ'26» после регистрации права собственности на такие помещения, - со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного Дома. Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении Земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным

кадастровым учетом Дома.

1.4.3. Застройщик разместил проектную декларацию и иную документацию, предусмотренную действующим законодательством РФ на сайте <https://наш.дом.пф>.

1.4.4. Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет получено после подписания акта приемки объекта капитального строительства государственной комиссией не позднее 2 квартала 2028г.

1.4.5. Срок передачи Застройщиком законченного строительством Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – в течение 6 (Шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не позднее 18.08.2028 года.

В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и оформляется дополнительным соглашением к Договору.

1.4.6. На момент заключения настоящего Договора с Участником долевого строительства Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

1.4.7. На дату подписания Договора Застройщик не находится в процедуре банкротства, ликвидации или реорганизации, не имеет неисполненных обязательств по введенным в эксплуатацию объектам долевого строительства, превышающих сроки исполнения более чем на три месяца, и соответствует требованиям ст. 3 Закона № 214-ФЗ.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определена как произведение стоимости одного квадратного метра жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, и общей площади Объекта долевого строительства.

2.2. Цена Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «Цена Договора»).

Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается.

2.3. По соглашению Сторон Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- корректировки площади Объекта долевого строительства на 2% (Два процента) и более от указанной в Приложении № 1 площади, как это согласовано Сторонами в п. 2.7 и п. 2.8 Договора;
- в иных случаях по соглашению Сторон.

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (сокращенное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, генеральная лицензия Банка России № 1326, адрес местонахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, ОГРН: 1027700067328, ИНН: 7728168971, корреспондентский счет № 30101810200000000593 в ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593, адрес электронной почты: _____, телефон +7 (495) 620-91-91.

Депонент: _____ (ФИО участника долевого строительства).

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оникс-Девелопмент».

Депонируемая сумма: _____ рублей (цена договора).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 2.5 настоящего Договора.

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

2.5. Оплата цены Договора, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства путем внесения платежа на специальный счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора, при этом:

2.5.1. Застройщик обязуется не позднее 1 (Одного) рабочего дня от даты настоящего Договора предоставить в АО «АЛЬФА-БАНК» документы, необходимые для открытия Участнику долевого строительства счета Эскроу;

2.5.2. Участник долевого строительства обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней от даты настоящего Договора открыть в АО «АЛЬФА-БАНК» счет Эскроу путем заключения договора счета Эскроу с АО «АЛЬФА-БАНК» с указанием в качестве Бенефициара Застройщика - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОНИКС-Девелопмент».

2.5.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в АО «АЛЬФА-БАНК» счет Эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете Эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету Эскроу, не выплачивается.

2.6. Денежные средства, размещенные на счете Эскроу, открытом физическим лицом (депонентом) для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту - **Закон**), подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" в период со дня их размещения на указанном счете Эскроу до дня представления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или о размещении в единой информационной системе жилищного строительства данных сведений либо до истечения срока условного депонирования.

2.7. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства на 2% (Два процента) и более (по данным технической инвентаризации, проведенной кадастровым инженером после завершения строительства Дома, по сравнению с данными проектной документации) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора и указанную в Передаточном акте в течение 10 (Десяти) календарных дней от даты подписания Передаточного акта или одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.8. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 2% (Два процента) (по данным технической инвентаризации, проведенной кадастровым инженером после завершения строительства Дома, по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора и указанную в Передаточном акте в течение 10 (Десяти) календарных дней от даты подписания Передаточного акта Сторонами.

2.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента выставления соответствующего счета начиная с момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту.

2.10. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену Договора не включены.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Обеспечить регистрацию Договора в установленном законом порядке, для чего Участник долевого строительства обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.3. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.1.4. Обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией.

3.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее 2 квартала 2028г.

3.1.7. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня ввода Дома в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) письменно уведомить Участника долевого строительства:

- об окончании строительства Дома;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

3.1.8. В установленных Законом случаях и порядке возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в соответствии с условиями, установленными Законом.

3.1.9. Оплачивать расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плату за коммунальные услуги, в Доме, для строительства которого привлекались средства Участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

3.1.10. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации по Передаточному акту в течение 6 (Шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не позднее 18.08.2028 г., при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 3.1.7. Договора.

Передаточный акт Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком (Акт о несоответствии). В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с оформлением Передаточного акта.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.11. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта, Застройщик в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня подписания Передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в электронной форме, при этом Застройщик:

1) осуществляет перевод Передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика. Электронный образ Передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с Участника долевого строительства. В случае, если Передаточный акт, односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства составлен в электронной форме и подписан его сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, его перевод в форму электронного образа документа Застройщиком не осуществляется;

2) в заявлении о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства указывает сведения об Участнике долевого строительства в соответствии с Договором /договором об уступке прав требований по Договору и (или) Передаточным актом, односторонним актом или иным документом о передаче Объекта долевого строительства с указанием страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии таких сведений у Застройщика);

3) после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства передает собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости (в виде электронного документа), выданную органом государственной регистрации в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.12. Информировать Эскроу-агента о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.1.13. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или одностороннего акт или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства¹.

3.2.2. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства порядка и срока размещения денежных средств на счете Эскроу, как это определено Сторонами в п.2.4. и п. 2.5 Договора более чем на 2 (Два) месяца. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в разделе 12 Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

3.2.3. Самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства, вносить изменения площади и в границы Земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Жилой комплекс, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права Застройщика или иного лица на вновь образованные земельные участки. Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектно-сметной, разрешительной документации строящегося Дома в состав которого входит Объект долевого строительства, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора или для изменения Цены Договора.

3.2.4. Составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Участник долевого строительства необоснованно отказывается или уклоняется от его приемки более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности

¹ Ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Объекта долевого строительства к передаче (при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.5. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

3.2.6. Досрочно завершить строительство Дома, получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства в отсутствии оснований, предусмотренных п.1 или п. 1.2. ст. 9 Закона, потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа (пени) в размере 5% (пять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 2.2. Договора, а также возмещения затрат, понесенных Застройщиком по субсидированной ипотеке в целях заключения настоящего Договора (при наличии таковых).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в порядке, сроки и размере, согласованных Сторонами в пунктах 2.2, 2.4, 2.5 Договора.

4.1.2. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств на специальный счет Эскроу в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета Эскроу, заключенным в соответствии с п. 2.5.2 Договора.

4.1.3. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Передаточному акту, для чего обязан явиться по адресу и в сроки, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направленном Участнику долевого строительства в соответствии с п. 3.1.7. Договора.

В дату принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии, как это определено в абз. 4 п. 3.1.10. Договора.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Передаточный акт, при этом Застройщик обязан устранить выявленные дефекты в срок, не превышающий шести месяцев, с предоставлением Заказчиком письменного подтверждения его готовности устранить выявленные дефекты.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его помещений для постоянного проживания, что определяется по критериям в соответствии с законодательством РФ.

4.1.4. С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 3.2.4. Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за его сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

4.1.5. Предоставить Застройщику документы, необходимые для регистрации Застройщиком права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после его приемки по Передаточному акту, в соответствии с п. 3.1.11 Договора.

4.1.6. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как-то:

возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что работы в помещениях Объекта долевого строительства, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, как до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе, за последствия указанных действий, так и после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.7. Не проводить в Доме и в помещениях Объекта долевого строительства любые работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, в том числе наружного блока кондиционера, замена оконных блоков и остекления лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Дома), без письменного согласия Застройщика.

4.1.8. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных в п.4.1.7. работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть фасад Дома в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести фасад Дома в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением фасада Дома в первоначальное состояние.

4.1.9. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства в отсутствии оснований, предусмотренных п.1 или п. 1.2. ст. 9 Закона, оплатить по требованию Застройщика штраф в размере 5% (пять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 2.2. Договора, а также возместить затраты, понесенные Застройщиком по субсидированной ипотеке в целях заключения настоящего Договора (при наличии таковых) в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты расторжения Договора.

4.1.10. Компенсировать Застройщику затраты в виде госпошлины за регистрацию права собственности Объекта долевого строительства в размере, установленном законодательством РФ и услуги электронного сервиса в момент подписания Передаточного акта на основании счета, выставленного Застройщиком.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Требовать составления Акта о несоответствии, как это определено абз. 4 п. 3.1.10 Договора.

4.2.2. Отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных абз. 4 п. 3.1.10. Договора и ч. 2 ст. 7 Закона.

4.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Закона. Договор считается расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, которое должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

4.3. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику или лицу в собственности которого находится или будет находиться Земельный участок (положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ) на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения согласия Участника долевого строительства, как это определено п. 3.2.3 Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов.

5.2. Со стороны Договора, не исполнившей своих обязательств по Договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по Договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные Законом и Договором.

5.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать, а Застройщик обязан оплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования

Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.4. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении Цены Договора, требования о возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов).

Если недостаток (дефект) Объекта долевого строительства является основанием для признания такого Объекта долевого строительства непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается от Цены Договора.

5.5. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязан оплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. При нарушении Участником долевого строительства условий оплаты Цены Договора в части перечисления денежных средств на специальный счет Эскроу (п. 2.4. Договора), а именно в случае ошибочного перечисления Цены Договора на расчетный счет Застройщика, а не на специальный счет Эскроу, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику все расходы, связанные с возвратом Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с даты направления Застройщиком соответствующего требования на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в разделе 12 настоящего Договора, либо в течении 2 (двух) рабочих дней с даты получения требования направленного Застройщиком посредством АО «Почта России» заказным письмом с уведомлением. Способ направления требования о компенсации понесенных затрат Застройщиком в связи с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства определяется по усмотрению Застройщика.

5.7. При нарушении сроков, установленных п. 2.7 или п. 2.8 Договора, виновная Сторона по требованию другой Стороны обязана уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней от даты получения Застройщиком такого требования от Участника долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 60 (Шестьдесят) дней с момента получения письменного уведомления об этих недостатках, направленного Участником долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный

гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого передаточного акта на любой объект долевого строительства в Доме.

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 предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту, в котором указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик в течение 6 (Шести) месяцев с даты получения такого разрешения, но не позднее 18.08.2028 г., обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. Как это определено п. 3.1.7 Договора, Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также указывает на необходимость принятия Объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если иной срок не будет указан в сообщении.

7.5. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления Акта несоответствия (абз. 4 п. 3.1.10 Договора), в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям действующего законодательства Российской Федерации, и отказаться от подписания Передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

7.6. Если иное не установлено Договором, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный абз. 2 п. 7.4 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона и п. 4.2.2. Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором или указанного в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные в настоящем п. 7.6. меры применяются в случае, если Застройщик обладает сведениями/документами, подтверждающими получение Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 7.4 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 8 Закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-

ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

7.8. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Дома.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. В случае если соглашение (договор) об уступке прав требований по Договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные ч. 3 и 3.1 ст. 4 Закона.

8.3. Участник долевого строительства/Новый участник долевого строительства обязан(ы) уведомить о состоявшейся уступке права требований Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней от даты государственной регистрации договора уступки, с приложением копии зарегистрированного договора уступки и выписки из ЕГРН, подтверждающей его регистрацию.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

9.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

9.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия и при условии соблюдения Сторонами досудебного претензионного порядка, все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением

настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 7 (семи) рабочих дней извещать друг друга.

11.3. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках настоящего Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов:

- по электронной почте;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения.

Застройщик вправе не направлять Участнику долевого строительства предусмотренных настоящим пунктом уведомлений при условии размещения информации на своем официальном сайте <https://demidov-usadba.ru/> в течение трех рабочих дней с момента изменений.

Стороны признают, что любая без исключения деловая корреспонденция /документация, отправленная с адресов электронной почты, указанных в настоящем Договоре, является исходящей от уполномоченных надлежащим образом представителей Сторон и имеет обязательную для обеих Сторон силу.

Документы, распечатанные в виде скриншотов с указанных в настоящем пункте ящиков электронной почты, признаются подтверждающими факт направления и получения документов. Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронным ящикам. Исполнение, произведенное Стороной Договора в отсутствие у нее такого уведомления, признается надлежащим и лишает вторую Сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

Стороны несут риск наступления последствий не совершения ими действий, указанных в настоящем пункте Договора, влекущих возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из настоящего Договора.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Настоящий Договор составлен в форме одного электронного документа, подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) 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. Средства усиленной квалифицированной электронной подписи сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми органом регистрации прав.

11.6. К отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом.

11.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

11.8. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

11.9. При прекращении действия Договора по любым основаниям по соглашению Сторон до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на счет Эскроу, подлежат возврату уполномоченным банком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета Эскроу.

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

11.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

11.11.1. Предварительное описание Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

11.11.2. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, террас), а также расположение относительно лифта и лестницы (Приложение № 2).

11.11.3. Согласие на обработку персональных данных (Приложение № 3).

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Оникс-Девелопмент»

ИНН: 9715399037

ОГРН: 1217700143540

КПП: 771501001

адрес: 127015, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БУТЫРСКИЙ, УЛ
НОВОДМИТРОВСКАЯ, Д. 2, К. 2, ЭТАЖ 12, ПОМ/КОМ XXXI/10

р/с № 40702810701850008129 в АО "АЛЬФА-БАНК"

к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

Тел. + 7 (977) 114-12-35

e-mail:

_____ / _____

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ _____, _____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, СНИЛС _____, паспорт
_____ выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: (индекс),
_____, адрес для направления уведомлений: (индекс),
_____.

Тел. _____

E-mail: _____

_____ / _____

Предварительное описание Объекта долевого строительства

ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА	
Общая площадь многоквартирного Дома	45 342,3 м2
Площадь квартир в Доме	21 127,4 м2
Количество этажей/Этажность Дома	1-5-12-24-36 (в т.ч. Технический) + 2 подземных этаж
Материал наружных стен	Стойечно-ригельная система с заполнением двухкамерным стеклопакетом, монолитный железобетон
Материал перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A
Сейсмостойкость Дома	Расчет здания выполнен в соответствии с картами общего сейсмического районирования ОСР-2015 «Список населенных пунктов Российской Федерации ОСР-2015-A, ОСР-2015-B и ОСР-2015-C район относится к 5-ти бальной зоне при 10%, 5% и 1% вероятности сейсмической опасности.
ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ	
Общая площадь квартиры (сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади балконов/лоджий/террас с учетом понижающих коэффициентов)	
Площадь комнат	
Площадь помещений вспомогательного использования	
Площадь балконов/лоджий/террас с учетом понижающего коэффициента	
Отделка	Без отделки
Внутриквартирные перегородки и стены санузлов	Трассировка стен
Окна	Стойечно-ригельная система с заполнением двухкамерным стеклопакетом
Входная дверь	Металлическая
Канализация: Хозяйственно – бытовая	Выполнена из раструбных малошумных канализационных ПП труб. Точка подключения – тройник на стояке системы водоотведения. Разводка по санузлу квартир выполняется собственником помещения после ввода дома в эксплуатацию.
Водоснабжение (ГВС и ХВС)	Предусмотрена поэтажная коллекторная разводка водоснабжения от общедомовых стояков, расположенных в местах общего пользования (МОП), до ввода в квартиру до ближайшего санузла под потолком вне квартирного коридора. Разводка от стояков до квартир выполняется трубами из сшитого полиэтилена ГОСТР 59112-2020 в теплоизоляции, в пространстве подвешеного потолка. На ответвлениях от этажного коллектора предусмотрены отсечные краны, регуляторы давления «после себя», приборы учета (водосчетчики с встроенным модулем с интерфейсом RS485). Разводка по квартире выполняется собственником помещения после ввода дома в эксплуатацию. В

	качестве отопительных приборов приняты внутрипольные конвекторы с естественной конвекцией.
Вентиляция	Проектом предусмотрены централизованные приточные установки с двухступенчатой фильтрацией приточного воздуха, рекуперацией тепла и фреоновым охлаждением.
Электроснабжение	В квартире устанавливается временный щит механизации. Учет потребления организован в поэтажных щитах, расположенных в МОП. Разводка по квартире выполняется собственником после ввода дома в эксплуатацию.
Связь, интернет, кабельное телевидение	Точки подключения предусмотрены в поэтажных распределительных шкафах. Абонентский терминал в квартире устанавливается оператором связи при заключении абонентского договора с собственником.
Отопление	Система отопления жилой части принята с горизонтальной поэтажной разводкой, с поэтажными коллекторами в межквартирных коридорах, которые располагаются в помещении для прокладки инженерных коммуникаций в зоне МОП. Каждая квартира имеет индивидуальный учёт теплоснабжения. Разводка от поэтажного коллектора до ввода в квартиры осуществляется в конструкции пола трубопроводами из сшитого полиэтилена (PE-Xa) в теплоизоляции, после ввода в квартиры в защитной гофротрубе.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Представитель по доверенности
Участник долевого строительства

_____/_____
_____/_____

Приложение №2
к Договору № [●] участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
от [●]

План Объекта долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Представитель по доверенности
Участник долевого строительства

_____/_____
_____/_____

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

(участника долевого строительства²)

Я, _____, _____ г.р.

зарегистрированный (ая) по адресу: (индекс), _____

Паспорт: _____ выдан _____ г., код подразделения _____,

учитывая, что между мной / в лице _____ (ФИО), действующего в моих интересах (по доверенности _____/ в силу закона) и ООО «Специализированный застройщик «Оникс-Девелопмент» (далее – Застройщик) заключен Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____ года (далее – Договор участия в долевом строительстве), руководствуясь Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также Федеральным законом от «30» декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)», при этом действуя свободно, своей волей, т.е. без принуждения, даю согласие Застройщику на обработку (включая автоматизированную обработку), использование, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распоряжение, а также совершение иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении моих персональных данных, в том числе на передачу Застройщиком моих персональных данных в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, банкам (кредитным учреждениям), а также третьим лицам, которые могут быть привлечены Застройщиком для содействия в целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, а также по регистрации права собственности Участника долевого строительства.

Настоящим, я выражаю свое согласие Застройщику, а также третьим лицам которые могут быть привлечены Застройщиком для исполнения Договора участия в долевом строительстве на обработку, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передачу), обезличивание, блокирование, на уничтожение моих персональных данных, как на бумажных, так и на электронных носителях, а также на осуществление прямых контактов со мной с помощью средств связи:

Контактный телефон:

E-mail:

Согласие выдано мной, вступает в действие начиная с даты его подписания и прекращает действие по истечении 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора участия в долевом строительстве.

Я уведомлен, что указанное согласие может быть отозвано мною посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

Настоящее согласие является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве.

_____/_____
Фамилия Имя Отчество Подпись
«__» _____ 20__ года

² Либо представителя по доверенности Участника долевого строительства