

ДОГОВОР № _____ – БВ2
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Одинцово, Московская область

«__» _____ 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Атлантис Одинцово» (ООО СЗ «Атлантис Одинцово»), зарегистрированное 18.01.2022 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1225000002468, ИНН 5032336901, адрес: 143050, М.О., Одинцовский г.о., д. Малые Вязёмы, Петровский пр-д, д.5, стр.2, помещ. 303/304, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Мелешко Любови Владимировны, действующей на основании Доверенности от 10.03.2025г., удостоверенной Малешиним Дмитрием Ярославовичем, нотариусом города Москвы, по реестру: № 62/120-н/77-2025-3-1857, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол – женский, дата рождения: _____, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения: _____, адрес места жительства: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, либо **«Участник»**, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **«Закон 214-ФЗ»**), заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем **«Договор»**, о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора нижеприведенные термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Земельный участок** – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, с кадастровым номером 50:20:0041406:1023, площадью 11476 м² (одиннадцать тысяч четыреста семьдесят шесть кв.м.), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), местоположение: 143051, Московская область, г.о Одинцово, рп Большие Вязёмы, Российская Федерация.

1.1.2. **Многоквартирный дом** – многоэтажная жилая застройка в р.п. Большие Вяземы Одинцовского городского округа Московской области, 1-я очередь, многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (корпус № 2) по строительному адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, р.п. Большие Вяземы, который будет построен на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника. Указанный адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

1.1.3. **Объект** – жилое или нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, обладающее характеристиками, указанными в Договоре, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования), а также доля в общем имуществе Многоквартирного дома, состоящем из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Многоквартирном доме.

Основные характеристики Объекта, описание Объекта и основные характеристики Многоквартирного дома согласованы Сторонами и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. План Объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже строящегося Многоквартирного дома, согласован Сторонами и определен в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.1.4. **Технический план** – технический план Многоквартирного дома, который будет подготовлен кадастровым инженером в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, на основании которого будет осуществлен государственный кадастровый учет Многоквартирного дома и который будет указан в разрешении на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.1.5. **Проектная общая площадь Объекта** (без учета летних помещений) – площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная согласно ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской

Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас).

1.1.6. Проектная общая приведенная площадь Объекта – площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

1.1.7. Фактическая общая площадь Объекта (без учета летних помещений) – площадь Объекта в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас), определенная в соответствии с данными Технического плана Многоквартирного дома. Данная площадь Объекта указывается в Едином государственном реестре недвижимости, Передаточном акте/одностороннем Акте о передаче Объекта.

1.1.8. Фактическая общая приведенная площадь Объекта – площадь Объекта в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр, состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, определенная в соответствии с данными Технического плана Многоквартирного дома.

1.1.9. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, установленный в п. 3.1. Договора.

1.1.10. Эскроу-агент – Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «БАНК ДОМ.РФ»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (универсальная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 19 декабря 2018 года), место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, БИК 044525266, к/с №30101810345250000266 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 адрес электронной почты: escrow@domrf.ru , телефон: 8-800-775-8686

1.1.11. Депонируемая (депонированная) сумма – денежные средства, перечисляемые (перечисленные) Участником на Счет эскроу в счет уплаты Цены Договора в целях передачи таких средств Эскроу-агентом Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

1.1.12. Счет эскроу - специальный банковский счет эскроу, открываемый Эскроу-агентом на имя Участника для учета и блокирования Депонированной суммы в целях передачи ее Застройщику в счет уплаты Цены Договора.

1.1.13. Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета, заключаемый между Эскроу-агентом, Участником долевого строительства и Застройщиком, предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя Участника Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях передачи ее Застройщику (бенефициару).

1.1.14. Рабочий день – день, который не признается в соответствии с законодательством Российской Федерации нерабочим праздничным днем и не является выходным днем. Для целей настоящего Договора выходными днями являются суббота и воскресенье.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику по Передаточному акту расположенный в Многоквартирном доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта и признается допустимым изменение (превышение или уменьшение) Фактической общей приведенной площади Объекта в пределах 5% (пяти процентов) относительно Проектной общей приведенной площади Объекта, а также изменение (превышение или уменьшение) Фактической общей площади Объекта в пределах 5% (пяти процентов) относительно Проектной общей площади Объекта.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменениями проектной документации Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта любые производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в проектной документации Многоквартирного дома, в том числе в отношении Объекта, внесенные в

проектную документацию Многоквартирного дома в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке.

2.4. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

2.5. Правовыми основаниями заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.5.1. Разрешение на строительство RU50-20-35942-2025 от 19.12.2025, выданное Министерством жилищной политики Московской области.

2.5.2. Договор аренды земельного участка № 9245 от 05.12.2024 г., заключенный Застройщиком с Администрацией Одинцовского городского округа Московской области, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер государственной регистрации: 50:20:0041406:1023-50/414/2024-3 от 10.12.2024 г.

2.5.3. Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома № 50-004231 от 11.01.2026 г., размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>, с учётом вносимых изменений (далее - Проектная декларация).

2.5.4. Участник подтверждает, что до подписания Договора ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем пункте.

2.6. Застройщик гарантирует Участнику, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не заложены и не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, кроме обременения, указанного в п. 10.1, а также гарантирует, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет 6 414 100 (шесть миллионов четыреста четырнадцать тысяч сто) рублей 00 копеек и рассчитывается исходя из произведения цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере 187 000 (Сто восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек и Проектной общей площади Объекта. Цена Договора НДС не облагается в соответствии с пп. 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных пп. 3.2.–3.4. настоящего Договора, при этом заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора исчисляется в полных рублях. Цена Договора, которая при расчете составила дробное число, округляется до полного рубля: если копеек 50 или более, то Цена Договора округляется с увеличением до полного рубля; если копеек 49 и менее, то Цена Договора округляется без увеличения.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора подлежит изменению в случае, если Фактическая общая площадь Объекта изменится (увеличится или уменьшится) относительно Проектной общей площади Объекта на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра и более.

В этом случае после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных Технического плана Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору в связи с изменением Фактической общей площади и указанием расчета Цены Договора (далее – Уведомление о перерасчете Цены договора).

Стороны пришли к соглашению, что перерасчет Цены Договора осуществляется только на основании данных Технического плана, подготовленного кадастровым инженером, выбранным Застройщиком. С момента изготовления Технического плана Стороны считаются пришедшими к соглашению о перерасчете Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом Договора, при этом заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Стороны пришли к соглашению, что какие-либо иные результаты замеров Объекта не могут являться основанием для перерасчета Цены Договора.

3.3. В случае, если после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании Технического плана Фактическая общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра и более, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение цены 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 Договора, на разницу между Фактической общей площадью Объекта и Проектной общей площадью Объекта.

В этом случае Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика Уведомления о перерасчете Цены договора производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена до передачи Объекта (подписания Передаточного акта).

3.4. В случае, если после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании Технического плана Фактическая общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра и более, то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение цены 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 Договора, на разницу между Проектной общей площадью Объекта и Фактической общей площадью Объекта.

В этом случае возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам банковского счета, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора не подлежит изменению в случае изменения Фактической общей площади Объекта относительно Проектной общей площади Объекта менее чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра.

3.6. В Цену Договора не включены расходы Участника, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, государственной регистрацией права собственности Участника на Объект, в т. ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.7. Цена Договора уплачивается Участником после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

- сумма денежных средств в размере _____ - (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается) оплачивается Участником за счет собственных средств после государственной регистрации Договора путем внесения денежных средств на Счет эскроу в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В платежных документах должно быть указано следующее назначение платежа: «*Оплата по Договору № __ - БВ2 участия в долевом стр-ве, НДС не облагается.*».

3.8. Счет эскроу открывается Участником у Эскроу-агента по Договору счета эскроу для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств, полученных от Участника в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Депонент: _____;

Бенефициар: *Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Атлантис Одинцово»* - Застройщик;

Эскроу-агент – Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «БАНК ДОМ.РФ»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (универсальная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 19 декабря 2018 года), место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, БИК 044525266, к/с №30101810345250000266 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон: 8-800-775-8686 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: Объект по Договору;

Депонируемая сумма: *указать Цену Договора*;

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» марта 2028 г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Счет эскроу: не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные п. 3.7. настоящего Договора.

Реквизиты счета Бенефициара для перечисления Депонированной суммы: р/с № _____ - в АО «БАНК ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266, БИК 04452526.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участников, адресованной АО «БАНК ДОМ.РФ» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями договора счета эскроу, размещенными АО «БАНК ДОМ.РФ» на официальном сайте <https://domrfbank.ru/> в сети Интернет, а также в подразделениях АО «БАНК ДОМ.РФ», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте (далее - Общие условия счета эскроу).

Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику передать в АО «БАНК ДОМ.РФ» настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик обязуется передать Эскроу-агенту настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством порядке, в виде электронного сообщения с вложением читаемого сканированного образа Договора или архива электронного оригинала Договора (при электронном способе регистрации договора).

Участник обязуется не позднее одного рабочего дня с даты подписания Договора предоставить в АО «БАНК ДОМ.РФ» заявление на открытие Счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями договора счета эскроу.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и АО «БАНК ДОМ.РФ» в соответствии с Общими условиями договора счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия АО «БАНК ДОМ.РФ» Счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями договора счета эскроу.

3.9. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в размере, определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

3.10. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника (Депонента) по следующим реквизитам № , в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225. При заключении Договора счета эскроу, Участник обязан указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и перечисления Эскроу-агентом Застройщику Депонированной суммы со Счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на счет Участника по следующим реквизитам № 40817810438046910171, в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225.

3.11. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на Счет эскроу до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на Счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

3.12. Невнесение денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения Договора счета эскроу является основанием для отказа Эскроу-агента от Договора счета эскроу, что, в свою очередь, влечет право Застройщика на односторонний отказ от настоящего Договора в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту в срок до «30» сентября 2028 г. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта Участнику и начать передачу Объекта после надлежащего уведомления Участника. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. Объект передается Участнику только при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора (в том числе обязательства по доплате при перерасчете Цены Договора в связи с увеличением площади Объекта). Застройщик вправе удерживать Объект и не передавать его Участнику долевого строительства в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта.

4.3. Застройщик направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта и о последствиях его бездействия (далее – Уведомление о готовности Объекта к передаче). Уведомление о готовности Объекта к передаче направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 13 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.9. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения, или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника), если иной порядок не будет предусмотрен законодательством, действующим на день направления Уведомления о готовности Объекта к передаче.

4.4. Участник обязан приступить к приемке Объекта в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Уведомления о готовности Объекта к передаче. Срок приемки объекта Участником составляет 1 (один) рабочий день. По окончании срока приемки Объекта Участник обязан подписать Передаточный акт (принять Объект), либо Акт о несоответствии.

4.5. Обязательства Сторон по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта в порядке, определенном п. 4.10. Договора.

4.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

4.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований. При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта. Существенные недостатки Объекта должны быть зафиксированы в подписываемом Сторонами в Акте о несоответствии.

4.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.4.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в п. 5.2 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора. Несущественные недостатки могут быть зафиксированы в Передаточном акте.

4.9. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения Участником Уведомления о готовности Объекта к передаче согласно п. 4.3 настоящего Договора, признается Сторонами уклонением Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта.

4.10. При уклонении, неявке или отказе Участника от приемки Объекта в указанный в п. 4.4. Договора срок Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником Уведомления о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Передаточного акта в предусмотренный Договором срок.

4.11. В случае немотивированного уклонения Участником от принятия Объекта Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки

Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта, а также вправе потребовать в порядке, предусмотренном пунктом 6.2.5. Договора, возмещения Участником затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта и общего имущества Многоквартирного дома (пропорционально площади Объекта в общем имуществе), за период с момента уклонения Участника от приемки Объекта до момента подписания Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта. В целях настоящего пункта Участник считается уклонившимся от принятия Объекта по истечении срока, установленного п. 4.4. настоящего Договора.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, строительным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме

5.3. Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в п. 5.2 настоящего Договора) и комплектующих предметов Объекта (при их наличии), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.4. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, который составляет не менее одного и не более двух месяцев.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,
- нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации Многоквартирного дома, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

6.1.2. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

6.1.3. По окончании строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект Участнику по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником своих обязательств по Договору.

6.2. Участник обязан:

6.2.1. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.2. Уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, путем внесения денежных средств на Счет эскроу в порядке и сроки, установленные Договором.

6.2.3. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.4. Принять Объект по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, в порядке, установленном Договором.

6.2.5. С момента передачи Объекта Участнику нести расходы по содержанию Объекта, а также общего имущества Многоквартирного дома (пропорционально площади Объекта в общем имуществе), для чего не позднее дня подписания Передаточного акта (или дня получения одностороннего Акта о передаче Объекта) заключить с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, а также прилегающей территории.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей организацией вышеуказанного договора не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта и общего имущества Многоквартирного дома (пропорционально площади Объекта в общем имуществе), с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, либо по одностороннему Акту о передаче Объекта, составленному Застройщиком.

В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Уведомления о готовности Объекта к передаче, Застройщик вправе потребовать, а Участник обязан компенсировать Застройщику все расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта и общего имущества Многоквартирного дома (пропорционально площади Объекта в общем имуществе), за период с первого дня, следующего за истечением срока приемки Объекта, указанного в п. 4.4. Договора, и до дня подписания Сторонами Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта. Компенсация расходов производится в сумме, указанной Застройщиком, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Участником соответствующего требования от Застройщика путем перечисления денежных средств на банковский счет Застройщика, указанный в требовании.

6.2.6. В случае удержания Объекта Застройщиком по основаниям, предусмотренным п. 4.2. Договора, Застройщик вправе потребовать, а Участник обязан компенсировать Застройщику расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта и общего имущества Многоквартирного дома (пропорционально площади Объекта в общем имуществе), за период со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня подписания Сторонами Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта. Компенсация расходов производится в сумме, указанной Застройщиком, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Участником соответствующего требования от Застройщика путем перечисления денежных средств на банковский счет Застройщика, указанный в требовании.

6.2.7. Не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переустройством. Стороны пришли к соглашению, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переустройством, гарантийный срок, указанный в п. 5.2. Договора, не действует в отношении Объекта.

6.2.8. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета фасада Многоквартирного дома (включая замену оконного и/или балконного, если применимо профиля остекления, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и не несущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома, соблюдая колористическое решение проекта. В случае замены входной двери обеспечить установку входной противопожарной двери классом не ниже проектного.

6.2.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней извещать Застройщика и Эскроу-агента об изменениях фамилии, имени, отчества (если Участником является физическое лицо), наименования (если Участником

является юридическое лицо), адреса, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, путем направления уведомления в порядке, предусмотренном разделом 11 Договора, с приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих произошедшие изменения. В случае неизвещения или несвоевременного извещения Застройщика и Эскроу-агента о вышеуказанных изменениях Участник несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков. Все действия, совершенные Застройщиком по старым адресам и реквизитам до получения соответствующего извещения об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора в полном объеме. В случае неполной оплаты Цены Договора Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается не ранее государственной регистрации Договора и до подписания Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта.

7.2. Участник обязан уведомить нового участника долевого строительства (цессионария) в договоре уступки прав требования по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора уступки путем предоставления Застройщику подлинного экземпляра Договора уступки и выписки из ЕГРН, подтверждающей проведение государственной регистрации Договора уступки, а также о последствиях несоблюдения положений п. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. В случае неисполнения Участником обязанности по уведомлению нового участника долевого строительства (цессионария) о необходимости письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора.

7.4. Стороны установили запрет на уступку Участником прав требования по Договору без согласия Застройщика. Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам только при условии получения согласия Застройщика на совершение такой уступки в письменной форме. Все последующие уступки прав по настоящему Договору, совершаемые новым участником долевого строительства (цессионарием), могут осуществляться только при условии получения согласия Застройщика на совершение таких уступок в письменной форме.

7.5. В случае совершения уступки прав требования по настоящему Договору Участник уплачивает Застройщику плату в размере 7% (семь процентов) от Цены Договора.

7.6. В случае уступки прав требования по настоящему Договору Участником без согласия Застройщика, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора. Положения настоящего пункта распространяются на уступку любых прав, которые могут возникнуть из Договора (в том числе будущих требований), включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законом денежных средств.

7.7. Уступка прав требования по настоящему Договору, включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1 настоящего Договора) не допускается.

7.8. Права и обязанности по Договору счета эскроу переходят к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров:

8.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - Заинтересованная Сторона), обязана направить другой Стороне письменную претензию.

Претензия должна содержать требования Заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора.

8.1.2. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой Стороне в течение 10 (десяти) дней с момента получения претензии.

8.1.3. Заинтересованная Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 (тридцати) дней со дня направления претензии.

8.2. В случае если спор не был разрешен Сторонами в претензионном порядке, они передают его на рассмотрение суда по месту нахождения Многоквартирного дома (договорная подсудность).

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Дополнительного соглашения. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ. В данном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.3. В случае прекращения Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору (далее по тексту – Расходы Застройщика). Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником подлежат следующие Расходы Застройщика, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Объекта, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного дома; расходы по организации мероприятий по приему-передаче Многоквартирного дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику, за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких Расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 10% (десяти процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возмещение Расходов Застройщика осуществляется Участником по письменному требованию Застройщика, направленному Участнику в порядке, предусмотренном пунктом 11.1.2 Договора, путем перечисления денежных средств в размере, указанном в письменном требовании Застройщика, на банковские реквизиты Застройщика, указанные в данном требовании, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления такого требования Участнику.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник извещен о нахождении права аренды Земельного участка в залоге у АО «БАНК ДОМ.РФ», ИНН: 7725038124, в соответствии с Договором о последующей Ипотеке, № 1764/217-25, выдан 24.09.2025, о чем 05.10.2025 г. в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:20:0041406:1023-50/112/2025-5.

10.2. Подписанием настоящего Договора Участник дает Застройщику письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию изменения Земельного участка, включая, но не ограничиваясь: образование новых земельных участков в результате раздела, выдела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, уточнение либо изменение границ, уменьшение площади Земельного участка, на совершение иных действий в соответствии со ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение Застройщиком необходимых действий для государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки), подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в Единый

государственный реестр недвижимости, а также на совершение действий, связанных с образованием из Земельного участка, расположенного непосредственно под Многоквартирным домом, а равно из других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, новых земельных участков, а также в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений в отношении вновь образуемых земельных участков.

10.3. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное неисполнение ими своих обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, террористические акты, блокада, эмбарго, эпидемия, эпизоотия, а также иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, даст заключение о невозможности государственной регистрации Договора, либо дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов, а также их подачи в уполномоченный орган.

10.5. Настоящим Участник, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ, подписывая Договор, дает свое согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, СНИЛС, ИНН, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты) в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома, а также для информирования Участника в целях исполнения настоящего Договора путем направления почтовых отправлений, уведомлений по электронной почте, sms-рассылки, звонков по телефону и другими способами. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Участник подтверждает, что настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

Участник дает согласие Застройщику на предоставление и доступ к персональным данным Участника, указанным в настоящем пункте Договора, третьим лицам с использованием машинных носителей информации, по каналам связи и (или) в виде бумажных документов с соблюдением мер, обеспечивающих их конфиденциальность, без специального уведомления Участника об этом, в целях обработки персональных данных Участника, заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома, а также для информирования Участника в целях исполнения настоящего Договора. Под третьими лицами в настоящем абзаце понимаются: Эскроу-агент, Общество с ограниченной ответственностью «МЫТИЩИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ», как партнер Застройщика (ОГРН 1145029004251, ИНН 5029184504, адрес: 141018, Московская область, городской округ Мытищи, город Мытищи, улица Лётная, дом 21, этаж/помещение 1/007/1), организация, которая будет осуществлять управление Многоквартирным домом и его эксплуатацию, организация, оказывающая услуги по организации и сопровождению безопасных сделок с недвижимостью через специальный номинальный счет (в случае его использования в расчетах по Договору), а также лица, предоставляющие услуги в виде цифровых платформ (программ) для дистанционной подачи документов в Управление Росреестра.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором.

10.6. Участник уведомлен, что в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество после передачи Застройщиком Объекта Участнику и осуществления государственного кадастрового учета Объекта Застройщик обязан подать без оформления доверенности в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект. В таком случае после государственной регистрации права собственности Участника на Объект Застройщик либо иное привлеченное Застройщиком для оказания соответствующих услуг лицо передает Участнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости, выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект путем направления электронного документа либо электронного образа документа на адрес электронной почты Участника, указанный в Договоре.

10.7. Участник в порядке статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации дает Застройщику заверение о том, что:

- на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий;

- Объект приобретается Участником для личных (семейных) нужд;

- подписание и исполнение настоящего Договора не противоречит какому-либо договору и/или соглашению, которое имеет обязательный характер для Участника, обязательствам перед его кредиторами, государственными органами или иными лицами;

- на момент подписания настоящего Договора Участник не имеет неисполненных денежных обязательств и обязательств по оплате обязательных платежей, которые могут повлечь возбуждение дела о банкротстве; в отношении Участника не применяются процедуры банкротства, не принято решение о признании банкротом, и он сам не планирует обращаться в суд с заявлением о признании себя банкротом;

- отсутствуют любые основания для признания настоящей сделки недействительной по основаниям, предусмотренным ст. 61.2, ст. 61.3, п.4 ст. 213.32 Федерального закона № 127-ФЗ от 26 октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)»;

- на момент подписания Договора Участник в зарегистрированном браке не состоит.

При заключении настоящего Договора Застройщик полагается на заверения Участника, содержащиеся в настоящем Договоре. Данные заверения имеют существенное значение для Застройщика.

10.8. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

11. НАПРАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫХ СООБЩЕНИЙ

11.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой Стороны (за исключением сообщений и уведомлений, для которых Законом 214-ФЗ установлен специальный порядок направления (п. 11.2 Договора), и сообщений, направляемых в связи с подачей Застройщиком заявления о государственной регистрации права собственности Участника на Объект (п. 10.6 Договора), должны направляться только следующим образом:

11.1.1. Участник направляет юридически значимые сообщения Застройщику по почте ценным письмом с описью вложения по адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на момент отправки сообщения.

11.1.2. Застройщик направляет юридически значимые сообщения Участнику по почте ценным письмом с описью вложения по адресу Участника, указанному в разделе 13 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.9. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения. Направление юридически значимых сообщений Застройщиком Участнику также считается надлежащим в случае их публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на официальном сайте Застройщика в сети «Интернет».

11.2. Сообщения и уведомления, прямо предусмотренные Законом 214-ФЗ, направляются в установленном законом порядке:

11.2.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

11.2.2. Уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта и о последствиях его бездействия направляется Застройщиком Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 13 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.9. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения, или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

11.3. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными настоящим разделом Договора способами и исключительно по почтовым адресам, определенным согласно правилам настоящего раздела Договора. Направление сообщения иным способом и (или) по другим адресам не может считаться надлежащим.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

12.2. Договор составлен в форме электронного документа, подписываемого Сторонами с помощью электронно-цифровых подписей 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.

12.3. Приложения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1 - Основные характеристики.
- Приложение №2 – План Объекта.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Атлантис Одинцово», адрес: 143050, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ОДИНЦОВСКИЙ, Д. МАЛЫЕ ВЯЗЁМЫ, ПРОЕЗД ПЕТРОВСКИЙ, Д. 5, СТ. 2, ПОМЕЩ. 303/304, ОГРН 1225000002468, ИНН 5032336901, КПП 503201001. Банковские реквизиты: р/с № 40702810500480086526 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

Адрес электронной почты: atlantis-odintsovo@yandex.ru, телефон +7 (499) 110 80 33

От ООО СЗ «Атлантис Одинцово» по Доверенности от 10 марта 2025 года

Мелешко Любовь Владимировна

Участник:

Гражданин Российской Федерации _____, пол – _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия _____, выдан ____ г. _____, код подразделения: _____, адрес места жительства: _____

Почтовый адрес: _____

ИНН _____ - СНИЛС _____, телефон _____, адрес эл.почты : _____

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

<i>№</i>	<i>Основные характеристики Многоквартирного дома:</i>	
1.	Вид:	Многоквартирный дом
2.	Назначение:	Жилое
3.	Количество этажей:	19
4.	Общая (проектная) площадь Многоквартирного дома (кв.м):	32 440,9
5.	Материал наружных стен:	Наружные стены: 1 тип (вне габаритов летних помещений): внутренний слой из блоков из ячеистого бетона (или из монолитного железобетона), средний слой минераловатные плиты, наружный слой навесная фасадная система. 2 тип (в пределах летних помещений): внутренний слой из блоков из ячеистого бетона (или из монолитного железобетона), средний слой минераловатные плиты, наружный слой декоративная штукатурка с окраской.
6.	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон.
7.	Класс энергоэффективности:	A+
8.	Сейсмостойкость:	5 баллов
<i>Основные характеристики Объекта:</i>		
9.	Условный номер:	Место для ввода текста.
10.	Назначение:	Жилое помещение
11.	Назначение жилого помещения в соответствии с проектной декларацией:	квартира
12.	Этаж расположения:	№ 17
13.	Номер секции:	№ 2
14.	Проектная общая площадь (без учета летних помещений) (кв.м.)	Место для ввода текста.
15.	Проектная общая приведенная площадь (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом) (кв.м.):	Место для ввода текста.
16.	Количество комнат:	1
17.	Площади комнат (кв.м.):	Место для ввода текста.
18.	Количество вспомогательных помещений:	3
19.	Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	Кухня -8,2 Прихожая – 3,8 Санузел – 3,6
20.	Количество лоджий/балконов:	-
21.	Площадь лоджии/балкона (с учетом понижающего коэффициента) (кв.м):	-
22.	Характеристики Объекта, указанные в п.п. 14, 15, 17, 19, 21 настоящего Приложения, являются проектными. Фактические характеристики Объекта, в т.ч. фактическая площадь Объекта, могут отличаться от проектных и определяются после окончания строительства	

	Многоквартирного дома на основании Технического плана Многоквартирного дома и указываются в Едином государственном реестре недвижимости, при этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.	
Описание Объекта:		
23.	Межквартирные перегородки:	Кладка из газобетонных блоков толщиной 200мм
24.	Межкомнатные перегородки:	Не устанавливаются.
25.	Перегородки для санузлов:	Не устанавливаются.
26.	Полы, потолки:	Железобетонная монолитная плита без отделки.
27.	Полы, потолки в сантехнических помещениях:	Железобетонная монолитная плита без отделки.
28.	Окна, балконные двери:	Светопрозрачные конструкции из 5-камерных ПВХ профилей с 2-камерным стеклопакетом с двумя энергоэффективными стеклами; ПВХ профили внутри белые, снаружи ламинированы в RAL7024.
29.	Входная дверь:	Металлическая противопожарная дверь с пределом огнестойкости не менее EI 30 с замком и глазком.
30.	Межкомнатные двери:	Не устанавливаются.
31.	Остекление лоджии/балкона:	Одинарное остекление в алюминиевом профиле раздвижными створками
32.	Канализация:	Монтаж стояков с этажными отводами с заглушками; разводка не выполняется, оборудование не устанавливается.
33.	Водоснабжение (холодное, горячее):	Ввод трубопроводов в квартиру по потолку (от распределительного коллектора из внеквартирного коридора) с установкой запорных шаровых кранов; разводка не выполняется, оборудование не устанавливается; на вводе холодного водоснабжения предусматривается отдельный кран с подключением к нему комплекта первичного внутриквартирного пожаротушения (шланг с распылителем, уложенный в сумку).
34.	Электроснабжение:	Ввод силовых кабельных линий в квартиру с установкой квартирного щитка механизации (в прихожей); разводка не выполняется, оборудование, оконечные устройства не устанавливаются.
35.	Сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение, интернет, домофонизация):	Выполняются до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру (телефонизация, телевидение, интернет, радиофикация, домофонизация), ввод в квартиру абонентской присоединительной линии выполняется поставщиком услуг при заключении Участником договоров на оказание услуг.
36.	Пожарная сигнализация:	Ввод кабельных линий в квартиру адресной автоматической пожарной сигнализации с установкой на пожарных извещателей во всех помещениях квартиры, на потолке (кроме сантехнических помещений и летних помещений).
37.	Отопление:	Ввод трубопроводов в квартиру по плите в прихожей (от распределительного коллектора из внеквартирного коридора) с последующей периметральной (тупиковой) разводкой трубопроводов (подающий и обратный) по квартире по плите в защитной гофрированной ПВХ трубе, с установкой и подключением приборов отопления (стальные панельные радиаторы с термостатическим клапаном и термоголовкой).
38.	Вентиляция:	Устройство вентиляции вытяжной с естественным побуждением; удаление воздуха предусматривается из кухонь/кухонь-ниш и сантехнических помещений; для

		квартир трех последних этажей предусматриваются индивидуальные вытяжные каналы с возможностью установки бытовых канальных вентиляторов (передаются Участнику для последующей установки); для 1-комнатных квартир с кухнями нишами предусмотрена установка бытовых канальных вентиляторов на вытяжном отверстии в кухне-нише (передаются Участнику для последующей установки). Вентиляция приточная неорганизованная через приточные клапаны, устанавливаемые в светопрозрачных конструкциях, и за счет открывания створок светопрозрачных конструкций (при залповом периодическом проветривании).
39.	Все ремонтно-отделочные работы в отношении Объекта в объеме, превышающем указанный в настоящем Приложении, выполняются Участником самостоятельно за свой счет после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приемки Объекта у Застройщика.	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

От ООО СЗ «Атлантис Одинцово» по Доверенности от 10 марта 2025 года
Мелешко Любовь Владимировна

Участник:

Гражданин Российской Федерации _____

ПЛАН ОБЪЕКТА

План Объекта (границы обведены линией красного цвета), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже строящегося Многоквартирного дома

__ этаж

_ секция

Место для ввода текста.

Межкомнатные двери, межкомнатные перегородки, кухонные плиты, сантехнические приборы не устанавливаются. На Плане Объекта указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

От ООО СЗ «Атлантис Одинцово» по Доверенности от 10 марта 2025 года
Мелешко Любовь Владимировна

Участник:

Гражданин Российской Федерации _____