

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Дивинус иммобиля»**, запись о создании юридического лица внесена в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «07» ноября 2016 года, ОГРН 5167746297648, ИНН 7730219101, КПП 773001001, с местом нахождения по адресу: 121248, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, Кутузовский пр-кт, д. 12, стр. 5, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора управляющей организации – ООО «УК Веспер» (ОГРН 5167746355794), осуществляющей полномочия Единоличного исполнительного органа Застройщика, Надеина Виктора Владимировича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Дивинус иммобиля» управляющей организации от «15» ноября 2024 г., с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \*\*\*\*\*, \*\*.\*.\*.\*\*\*\* года рождения, пол \*\*\*\*\*, место рождения \*\*\*\*\*, паспорт гражданина Российской Федерации серия \*\* \*\* номер \*\*\*\*, выдан \*\*\*\*\*, «\*\*» \*\*\*\*\* г., код подразделения \*\*\*-\*\*\*, СНИЛС \*\*\*\*\*, зарегистрирован\* по адресу: \*\*\*\*\*, именуем\*\* в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны,  
в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и 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 – **«Закон об участии в долевом строительстве»**),

заключили настоящий договор (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Основные понятия и термины**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок общей площадью 36 791 +/- 67 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0007001:8458, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, проспект Кутузовский, земельный участок 12/32/1, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «09» августа 2022 г. сделана запись № 77:07:0007001:8458-77/051/2022-1.

**1.2. Многоквартирный дом, Здание** – объект капитального строительства, создаваемый Застройщиком в результате проведения на Земельном участке работ по реконструкции и строительству Жилого комплекса премиум-класса, планируемого к строительству на земельном участке с кадастровым номером: 77:07:0007001:8458, по адресу: Москва, ЗАО, Дорогомилово, Кутузовский проспект, земельный участок 12/32/1, на основании Разрешения на строительство № 77-07-020948-2023 от 12.07.2023, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

**1.3. Объект долевого строительства / Объект** – **квартира/квартиры/нежилое помещение/нежилые помещения, указанная/указанные** в Приложении № 1 к настоящему Договору, с размещением на этаже Многоквартирного дома, как это указано в Приложении № 2 к Договору, **создаваемая/создаваемые** с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке. В Приложении № 1 указан **«Условный номер»** – понятие, не предусмотренное в проектной документации; такой номер присваивается и используется Застройщиком для собственного учета и может быть изменен после технических / кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства, Общего имущества и Многоквартирного дома приведены в Приложении № 3 к Договору.

**1.4. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (**с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий – 0,5**), которая определяется в соответствии с

проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора и является ориентировочной.

**1.5. Общее имущество** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

**1.6. Передаточный акт** – акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

**1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства (Многоквартирного дома) в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**1.8. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям установленным градостроительным регламентом, стандартом отделки (Приложение № 4 к Договору), проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом и дающий Застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

**1.9. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), которая определяется по завершении строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности «Shell & Core» (без отделки). В результате внутренней отделки Объекта долевого строительства на дату подписания Передаточного акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью, установленной по результатам обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и подлежащей указанию в Передаточном акте. Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону.

**1.10. Стандарт отделки** – перечень потребительских характеристик и единых критериев качества внутренних отделочных и монтажных работ, выполненных в Многоквартирном доме/Объекте, построенных и передаваемых Участнику, утвержденным приказом Застройщика и согласованных Участником при подписании настоящего Договора. Стороны согласны, что Стандарт отделки может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе в связи с изменениями минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, и в этом случае измененный Стандарт отделки для Сторон является обязательным для применения с даты его размещения на

официальном сайте Застройщика и/ или в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>, на странице в отношении Многоквартирного дома.

## **2. Предмет Договора**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить реконструкцию, строительство Многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику входящий в его состав Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

**2.2.** Застройщик осуществляет реконструкцию, строительство Многоквартирного дома на основании:

- Разрешения на строительство № 77-07-020948-2023 от 12.07.2023, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

- Проектной декларации;
- Стандарта отделки (Приложение № 4 к Договору);
- права собственности Застройщика на Земельный участок.

**2.3.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в срок до «01» июля 2030 года (включительно), в том числе имеет право передать досрочно.

**2.4.** Застройщик гарантирует, что Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства (далее также «ЕИСЖС») на сайте: <https://наш.дом.рф> (ранее и далее – «**Проектная декларация**»).

**2.5.** Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

## **3. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства**

### **3.1. Застройщик:**

**3.1.1.** Обеспечивает выполнение работ в соответствии с условиями настоящего Договора и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

**3.1.2.** Обязан осуществлять оформление всей документации на выполнение работ в отношении Многоквартирного дома, а также при выполнении работ строго соблюдать требования проекта и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**3.1.3.** Вправе вносить без согласования с Участником изменения в проектную документацию проекта реконструкции, строительства, включая внесение изменений в планировочные решения Объекта долевого строительства, и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом об участии в долевом строительстве, а также без согласования с Участником вносить изменения в Стандарт отделки (Приложение № 4 к Договору). Под проектной документацией Стороны понимают всю документацию, отнесенную к проектной согласно ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, оформленную на момент заключения Договора, а также в период действия Договора. О фактах внесения изменений в проектную документацию Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в ЕИСЖС на сайте: <https://наш.дом.рф>.

**3.1.4.** Вправе вносить без согласования с Участником изменения в проектную документацию проекта реконструкции, строительства, в части изменений Архитектурного облика и технико-экономических показателей Многоквартирного дома, указанные в проектной документации и части 1 Приложения № 3 к Договору на дату Договора (далее – «**ТЭП Многоквартирного дома**»), при условии отсутствия существенных изменений Объекта долевого строительства. Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом об участии в долевом строительстве. Участник настоящим подтверждает, что ТЭП Многоквартирного дома не являются существенными и определяющими факторами при заключении настоящего Договора, и Участник согласен с тем, что в процессе строительства в

ТЭП Многоквартирного дома могут быть внесены изменения на условиях, определенных настоящим пунктом Договора.

**3.1.5.** Обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации на Многоквартирный дом, градостроительным регламентам, Стандарту отделки (Приложение № 4 к Договору), а также иным обязательным требованиям.

**3.1.6.** Передает Договор на государственную регистрацию в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 20 (Двадцать) рабочих дней со дня подписания Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии Счета эскроу и уведомления об открытии аккредитива, указанных в п. 4.2. Договора, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.2.6. Договора.

**3.1.7.** Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Если в соответствии с требованиями действующего законодательства на Застройщика будет возложена обязанность по государственной регистрации права собственности Участника на Объект, то Участник обязан в полном объеме компенсировать расходы Застройщика (расходы, которые Застройщик с неизбежностью вынужден будет понести), связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект, в том числе компенсировать Застройщику расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника на Объект, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником требования от Застройщика.

**3.1.8.** В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участником и другими участниками долевого строительства, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

## **3.2. Участник долевого строительства:**

**3.2.1.** Обязан производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в разделе 4 Договора.

**3.2.2.** Имеет право получать для ознакомления документы, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

**3.2.3.** После государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора и до момента принятия Объекта по Передаточному акту имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Ввиду того, что на основании пунктов 4.3., 4.4. Договора Цена Договора может быть изменена и считается оплаченной Участником не полностью до момента установления Фактической площади Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

Участник обязан уведомить Застройщика о совершенной уступке надлежащим способом.

Все уведомления, направленные Застройщиком Участнику в порядке, установленном разделом 8 Договора, если они были направлены до даты получения Застройщиком уведомления о совершенной уступке по Договору, считаются полученными в том числе приобретателем прав по Договору в результате уступки.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства.

**3.2.4.** Обязуется принять Объект от Застройщика по Передаточному акту, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке, установленном в п. 3.3. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

**3.2.5.** После передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту или составления одностороннего акта о передаче или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 3.3.5. Договора, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договор о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому

обслуживанию Многоквартирного дома, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в Многоквартирном доме.

**3.2.6.** Обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику со своей стороны пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

**3.2.7.** Вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в согласованные Сторонами сроки в каждом из следующих случаев:

**3.2.7.1.** если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, Стандарту отделки (Приложение № 4 к Договору), а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

**3.2.7.2.** если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

**3.2.8.** Участник вправе требовать от Застройщика совершения действий, предусмотренных п.п. 2 и п.п. 3 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, при условии, что Застройщик не исполнил либо ненадлежащим образом исполнил обязательства, предусмотренные п. 3.2.7. Договора.

**3.2.9.** Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником перепланировки или переоборудования Объекта, которые затрагивают конструктивные части Объекта, инженерное оборудование/сети, отделку Объекта, гарантийный срок, указанный в п. 6.1. Договора, не действует в отношении части Объекта, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием.

### **3.3. Передача Объекта долевого строительства:**

**3.3.1.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства путем подписания Сторонами Передаточного акта либо по Акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с положениями Договора.

Стороны согласовали условие о том, что обязанность Участника по оплате Цены Договора и обязанность Застройщика по передаче Объекта являются встречными обязательствами и к ним применяются правила, установленные ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если Участником к дате передачи Объекта, установленной п. 2.3. Договора, не будет исполнена обязанность по оплате Цены Договора, включая доплаты в связи с изменением Фактической площади Объекта, в полном объеме, то Застройщик вправе не передавать Объект Участнику до момента полной оплаты Цены Договора.

В этом случае, Застройщик не считается нарушившим обязанность по передаче Объекта Участнику в срок, установленный п. 2.3. Договора, и к нему не могут быть применены меры ответственности, установленные разделом 7 Договора и нормами Закона об участии в долевом строительстве.

Принимая во внимание, что Участник не обладает специальными познаниями в области строительства, для обеспечения приемки надлежащего качества и в целях выявления соответствия Объекта требованиям, установленным Законом об участии в долевом строительстве и настоящим Договором, Сторонами в добровольном порядке согласовано условие о том, что приемка Объекта осуществляется с участием лица, обладающего следующими характеристиками (далее – **«Специалист»**):

- лицо должно обладать знаниями в области организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства;

- квалификация Специалиста должна быть подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства;

- лицо должно выполнять трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации.

Выбор Специалиста осуществляется Сторонами на добровольных началах. Застройщик вправе предложить Специалиста до начала приемки в уведомлении, направленном в соответствии с п. 3.3.2. Договора. Если от Участника не поступит предложения по иной кандидатуре Специалиста, либо предложенный Участником

Специалист не будет соответствовать требованиям, установленным настоящим пунктом 3.3.1. Договора, то приемка Объекта осуществляется с участием Специалиста, предложенного Застройщиком.

Расходы на проведение приемки Объекта с участием Специалиста возлагаются на Сторону, которая выбрала Специалиста.

По инициативе Застройщика к участию в приемке Объекта может быть привлечен нотариус для осмотра Объекта с участием Специалиста и составления протокола осмотра. Расходы, связанные с участием нотариуса в осмотре Объекта и составлением нотариального протокола осмотра, возлагаются на Застройщика.

**3.3.2.** Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (п. 2.3. Договора) Застройщик в установленном Законом об участии в долевом строительстве порядке (или иным способом, указанным в разделе 8 Договора, если такой способ уведомления Участника установлен действующим законодательством РФ на момент передачи Объекта) обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении реконструкции, строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**3.3.3.** Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта.

**3.3.4.** Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта / дефектной ведомости для указания на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанности, установленной п.п. 1 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, если иные положения и порядок действий не будут установлены законодательством Российской Федерации на дату принятия Участником Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

**3.3.5.** При уклонении либо отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика 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 отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) Застройщик вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

В этом случае обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом со дня подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

**3.3.6.** С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или до составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, Застройщик несет все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

**3.3.7.** С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода.

**3.3.8.** В случае если реконструкция, строительство Многоквартирного дома не могут быть завершены в срок, указанный в п. 2.3. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.



**3.3.9.** При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

#### **4. Цена Договора**

**4.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, НДС не облагается, (далее – «**Цена Договора**»). Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет сумму в размере, установленном в Приложении № 1 к Договору, а Цена Договора определяется путем умножения Общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного кв. м. В целях определения Цены Договора при расчете Общей проектной площади Объекта и Фактической площади Объекта к площади балконов и террас применяется коэффициент 0,3, лоджий – 0,5.

Цена Договора включает в себя денежные средства, используемые Застройщиком на реконструкцию, строительство (создание) Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе Общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, отделку и оснащение Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, благоустройство прилегающей территории и/или возмещение затрат на их реконструкцию, строительство (создание), расходы на создание объектов социальной, инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур, безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность, иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика за оказанные услуги) составляют разницу между Ценой Договора (суммой возмещения затрат на строительство (создание)) и фактической суммой затрат, и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет (по тексту «**Счет эскроу**»), открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент – \_\_\_\_\_. **Указываются ФИО Участника.**

Бенефициар – Застройщик (ООО «СЗ Дивинус иммобиля»).

**4.2.1.** Депонент и Бенефициар в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуются подписать и представить Эскроу-агенту индивидуальные условия договора счета эскроу, которые должны содержать в себе следующее:

- сумма депонирования - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек;
- условный срок депонирования – дата ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации, увеличенная на 6 (Шесть) месяцев;
- срок внесения Депонентом на счет эскроу суммы депонирования – в порядке и сроки, указанные в пп. 4.2.2. Договора.

Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.

После выполнения Бенефициаром условий, установленных ч. 6 ст. 15.5. Закона об участии в долевом строительстве, сумма депонирования подлежит перечислению Эскроу-агентом Бенефициару по следующим банковским реквизитам: р/с 40702810738000434893 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

**Варианты подпунктов 4.2.2. и 4.2.3. Договора при оплате Цены Договора одновременно при расчетах по аккредитиву:**

**4.2.2.** По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Депонент осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора не позднее 7

(Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого у Эскроу-агента на следующих условиях:

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Эскроу-агент.

Платательщик и получатель средств по аккредитиву – Депонент.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

**4.2.3.** После предоставления документов, указанных в пп. 4.2.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента, в целях их дальнейшего перечисления Бенефициару после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

**4.2.4.** При условии предоставления Застройщиком Банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком (Эскроу-агентом) Разрешение на ввод в эксплуатацию либо сведений о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации депонируемая сумма перечисляется Банком (Эскроу-агентом) на р/с Застройщика, как это предусмотрено кредитным договором, заключенным между Застройщиком и Банком.

**Варианты подпунктов 4.2.2. и 4.2.3. Договора при оплате Цены Договора в рассрочку при расчетах по аккредитиву для первого платежа:**

**4.2.2.** Депонент оплачивает Цену Договора путем внесения платежей в соответствии со следующим графиком в порядке, установленном п. 4.2. настоящего Договора:

№	Сумма платежа	Срок внесения платежа
1		В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора с учетом положений изложенных в пп. 4.2.1. Договора и положений настоящего подпункта Договора, установленных для внесения первого платежа.
2		
3		
4		
5		

**Рассрочка не может превышать планируемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.**

По соглашению Сторон до момента оплаты первого платежа путем зачисления денежных средств на счет эскроу Депонент осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого у Эскроу-агента на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Эскроу-агент.

Платательщик и получатель средств по аккредитиву – Депонент.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

**4.2.3.** После предоставления документов, указанных в пп. 4.2.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента, в целях их дальнейшего перечисления Бенефициару после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Оставшиеся платежи, указанные в пп. 4.2.2. Договора подлежат перечислению Депонентом на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента в сроки, установленные пп. 4.2.2. Договора и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

**4.2.4.** При условии предоставления Застройщиком Банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком (Эскроу-агентом) Разрешение на ввод в эксплуатацию либо сведений



о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации депонируемая сумма перечисляется Банком (Эскроу-агентом) на р/с Застройщика, как это предусмотрено кредитным договором, заключенным между Застройщиком и Банком.

**4.3.** В случае изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) ввиду внесения Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке, Цена Договора подлежит автоматической корректировке в следующем порядке: Цена Договора определяется исходя из произведения стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, и общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в проектной декларации, размещенной Застройщиком в ЕИСЖС на основании данных, указанных в проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, и в скорректированном на основании положительного заключения экспертизы Разрешении на строительство.

Стороны согласовали условие о том, что корректировка Цены Договора в связи с изменением общей проектной площади Объекта осуществляется на основании уведомления Застройщика, направленного в адрес Участника любым способом, установленным разделом 8 Договора, и не требуется подписание дополнительного соглашения к Договору.

Оплата/возврат денежных средств в данном случае осуществляется Участником/Эскроу агентом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика и дополнения к индивидуальным условиям договора счета эскроу, которое Участник обязан подписать в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения уведомления о корректировке Цены Договора.

По требованию Застройщика между Сторонами может быть подписано дополнительное соглашение к Договору, приводящее в соответствие данные о Цена Договора, Проектной площади Объекта, а также корректирующее Приложение № 1 и Приложение № 2 к Договору.

В этом случае Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления об изменении проектной документации и общей проектной площади Объекта долевого строительства.

**4.4.** В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится (как в большую, так и в меньшую сторону) относительно общей проектной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора подлежит автоматической корректировке в следующем порядке: Цена Договора определяется исходя из произведения стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, и фактической площади Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 1.9. Договора.

Стороны согласовали условие о том, что корректировка Цены Договора в связи с определением фактической площади Объекта долевого строительства осуществляется на основании уведомления Застройщика об определении фактической площади Объекта долевого строительства, направленного в адрес Участника любым способом, установленным разделом 8 Договора, и подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Оплата / возврат денежных средств в связи с вышеуказанной корректировкой Цены Договора осуществляется Участником / Эскроу агентом / Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанного уведомления от Застройщика и дополнения к индивидуальным условиям договора счета эскроу, которое Участник обязан подписать в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления об определении фактической площади Объекта долевого строительства.

В случае если к моменту оплаты Участником в связи с вышеуказанной корректировкой Цены Договора счет эскроу будет раскрыт Банком (Эскроу-агентом), то оплата осуществляется Участником путем безналичного перечисления денежных средств по банковским реквизитам Застройщика, указанным в вышеуказанном уведомлении.

По требованию Застройщика между Сторонами может быть подписано дополнительное соглашение к Договору, приводящее в соответствие данные о фактической площади Объекта долевого строительства, Цена Договора, а также корректирующее Приложение № 1 и Приложение № 2 к Договору.

В этом случае Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу, если на дату уведомления от Застройщика об определении фактической площади Объекта долевого строительства счет эскроу не раскрыт. Указанное дополнительное соглашение к

Договору Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления об определении Фактической площади Объекта долевого строительства.

**4.5.** Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае обслуживания Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению общим имуществом Многоквартирного дома.

**4.6.** Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком осуществлять переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.7.** Стороны согласны, что совершение зачета встречных требований Сторон посредством одностороннего волеизъявления Участника долевого строительства невозможно (ст. 411 Гражданского кодекса Российской Федерации). Все платежи, причитающиеся от Участника долевого строительства по настоящему Договору, производятся Участником долевого строительства без права зачета встречных требований, вычетов или удержаний любого рода со стороны Участника долевого строительства.

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

**5.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.2.** Стороны не вправе отказаться от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором, и случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

**Вариант пункта 5.3. Договора при оплате Цены Договора единовременно:**

**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику любой из частей Цены Договора, сроки оплаты которых определены п. 4.2., п. 4.3., п. 4.4. Договора, путем их внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, или в порядке, установленном указанными пунктами Договора, более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно п. 4.2., п. 4.3., п. 4.4. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со статьями 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты Цены Договора в полном объеме или любой из ее частей более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

**Вариант пункта 5.3. Договора при оплате Цены Договора в рассрочку (при рассрочке от 2 до 3 платежей в течение 12 месяцев):**

**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику любой из частей Цены Договора, сроки оплаты которых определены п. 4.2., п. 4.3., п. 4.4. Договора, путем их внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, или в порядке, установленном указанными пунктами Договора, более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно п. 4.2., п. 4.3., п. 4.4. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со статьями 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты любого из платежей, указанных в п. 4.2., 4.3., 4.4. Договора, более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о

необходимости погашения им задолженности по уплате такого платежа/платежей и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате части Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

**Вариант пункта 5.3. Договора при оплате Цены Договора в рассрочку (при рассрочке от 4 платежей в течение 12 месяцев):**

**5.3.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении Участником сроков оплаты Цены Договора путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, в любом из нижеследующих случаев:

- 1) Участник нарушил график оплаты Цены Договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев,
- 2) Участник допустил просрочку оплаты любого из платежей, указанных в п. 4.2., п. 4.3., п. 4.4. Договора, более чем на два месяца.

При наступлении одного из вышеуказанных случаев просрочки оплаты Цены Договора Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

**5.4.** Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору, если иное не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.5.** Стороны согласны, что любое изменение отделки Объекта долевого строительства выполняется Застройщиком только в том случае, если такое изменение согласовано Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к Договору, за исключением случаев, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.

**5.6.** Стороны обязуются отвечать на требования другой Стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее истечения 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой Стороны.

## **6. Гарантии и заверения**

### **6.1. Гарантийные сроки:**

**6.1.1.** 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 передачи Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**6.1.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в Многоквартирном доме.

**6.1.3.** Гарантийный срок на отделку Объекта (включая, используемые материалы и товары), указанную в Приложении № 3 к настоящему Договору, устанавливается производителем / исполнителем, а в случае, если такой срок не установлен, составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта, при условии выполнения Участником долевого строительства всех необходимых требований к эксплуатации Объекта долевого строительства.

**6.1.4.** Гарантийный срок бытовой техники и оборудования (далее – **«Оборудование»**), установленных в Объекте долевого строительства и указанных в Приложении № 3 к Договору, исчисляется и осуществляется в соответствии данными заводов-изготовителей. Застройщик не осуществляет гарантийное обслуживание Оборудования, а также не отвечает за его недостатки. Стороны согласовали условие о том, что гарантийное обслуживание и ремонт Оборудования осуществляется силами заводов-изготовителей и/или их сервисными центрами, находящимися в РФ.

**6.1.5.** По заявлению и в интересах Участника, Застройщик обязуется соблюдать обязательный для Сторон порядок выявления и устранения недостатков Объекта в гарантийный период. В случае обнаружения недостатков Стороны проводят совместный осмотр Объекта в согласованные Сторонами сроки, составляют акт осмотра Объекта, в котором фиксируют факт и причину возникновения недостатков. При возникновении споров относительно наличия/ характера/ причины возникновения недостатков Стороны привлекают к осмотру независимого эксперта, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (далее – **«Эксперт»**). Эксперт привлекается Участником в соответствии с условиями Договора и письменно согласовывается Застройщиком после совместного осмотра Объекта в целях получения заключения Эксперта о наличии/ характере/ причине возникновения недостатков (далее – **«Заключение»**).

Недостатки, указанные Сторонами в акте осмотра, подлежат устранению в согласованные Сторонами сроки.

**6.2.** Участник согласен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (в том числе вследствие усадки Многоквартирного дома) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения Участником 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.

Участник согласен, что в случае не предоставления Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник не вправе обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении недостатков, соразмерном уменьшении цены Договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, а также применять к Застройщику штраф за неисполнение требований Участника в добровольном порядке, по недостаткам, которые Застройщик не мог осмотреть и устранить в добровольном порядке ввиду отказа Участника предоставить доступ на Объект или по причине бездействия Участника, в том числе в части предоставления доступа на Объект.

**6.3.** Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что права на Земельный участок, на котором осуществляется реконструкция, строительство Многоквартирного дома, находятся в залоге (ипотеке) у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (по тексту Договора также **«Банк»**) на основании Договора ипотеки № 380B00RS8и1 от «06» февраля 2024 г., заключенного между Застройщиком и Банком в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях реконструкции, строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

**6.4.** Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Объекта и Многоквартирного дома, соответствие Объекта и Многоквартирного дома проектной документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего Договора, является Разрешение на ввод в эксплуатацию.

Свидетельством качества производства отделочных работ в Объекте и входящих в состав Объекта элементов отделки (если такая отделка предусмотрена Приложением № 3 к Договору) является соответствие отделочных

работ в Объекте минимальным требованиям к результату производства работ по отделке, утвержденным Минстроем России, а также Стандартам отделки.

## **7. Ответственность Сторон**

**7.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации порядке.

**7.2.** В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

**7.3.** В целях соблюдения норм Закона об участии в долевом строительстве Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

## **8. Уведомления**

**8.1.** Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона об участии в долевом строительстве и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из способов, указанных в настоящем разделе 8 Договора.

**8.2.** Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

(а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;

(б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, DPD и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления;

(с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;

(д) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

**8.3.** Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 8.2. Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

**8.4.** Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

**8.5.** Застройщик вправе уведомлять Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством и такой способ уведомления не противоречит целям направления уведомления. При этом Участник считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

**8.6.** В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

**8.7.** В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик вправе сообщить об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 8.5. Договора.

**8.8.** Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**8.9.** Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, подлежат направлению по адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) соответствующей Стороны, приведенному в разделе 11 Договора, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

## **9. Иные условия Договора**

**9.1.** Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

**9.2.** Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, на котором осуществляется реконструкция, строительство Многоквартирного дома, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с изменением границ этого земельного участка, в том числе разделением земельного участка путем его межевания.

**9.3.** В соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ «О персональных данных» (далее – «152-ФЗ») Участник заявляет согласие на обработку и использование Застройщиком его персональных данных, в т.ч. ФИО; пол, дата и место рождения; гражданство, наименование/ серия/ номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи и выдавшем органе; адрес регистрации/ пребывания/ проживания, адрес для корреспонденции, электронный адрес, телефон, семейное положение, реквизиты брачного контракта (при наличии), сведения о родственных отношениях (если применимо), ИНН, СНИЛС, иные предоставленные Участником персональные данные и документы, их удостоверяющие. Под обработкой персональных данных Стороны понимают действия, совершаемые с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (посредством сети Интернет или иным образом) третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Обработка персональных данных Участника производится в целях заключения, регистрации, исполнения Договора (в том числе в целях проведения расчетов по Договору, привлечения кредитных средств для оплаты Цены Договора (если применимо), выполнения мероприятий, поименованных в разделе 7 Договора, передачи данных в управляющую организацию по Многоквартирному дому, регистрации права собственности Участника на Объект, выпуска усиленной квалифицированной подписи, доставки/ пересылки документов, выполнения иных действий в указанных в Договоре целях), продвижения товаров и услуг, проведения исследований (в том числе в очном формате и/или в формате вопросов, анкетирования по телефону, направления писем на адрес электронный почты и по иным каналам связи) по удовлетворенности Участника качеством работы/ товаров/ услуг Застройщика/ управляющей организации по Многоквартирному и/или операторов (далее – «Цели»). Участник уведомлен и согласен, что Застройщик поручает обработку персональных данных в указанных Целях операторам персональных данных (банки, управляющая компания и другие организации, которым Застройщик может передать персональные данные в целях исполнения настоящего Договора, далее – «Операторы»). Участник дает согласие на передачу персональных данных Операторам, а также лицам, при посредничестве которых осуществляются действия, направленные на достижение Целей обработки (настоящее согласие не может быть истолковано как согласие на распространение персональных данных неограниченному кругу лиц). Принимая во внимание возможность уступки прав/ перевода долга по Договору Застройщиком, а также возможность реорганизации Застройщика и / или Оператора, Участник дает согласие на обработку персональных данных правопреемником Застройщика и на поручение обработки персональных данных Участника правопреемникам Операторов. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из Целей. Также Участник настоящим подтверждает свое согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что уведомлен о необходимости обработки персональных данных в обозначенных Целях и о юридических последствиях отказа предоставить персональные данные и согласия на их обработку. Участник подтверждает, что ему разъяснены и понятны положения закона № 152-ФЗ, перечень персональных данных, согласие на обработку которых предоставлено в соответствии с настоящим пунктом, способы и цели обработки персональных данных. Данные согласия действуют в течение срока хранения персональных данных,



составляющего десять лет с момента их получения. В случае если Договор подписывается с согласия представителя Участника или представителем от имени Участника, представитель дает аналогичные указанным в настоящем пункте заверения и согласия на обработку персональных данных, при этом представитель гарантирует и подтверждает, что Участник уведомлен и согласен с обработкой Застройщиком и Операторами, его персональных данных, ознакомлен с текстом настоящего согласия, цели и способы обработки персональных данных Участнику разъяснены и понятны. Для целей настоящего пункта дача согласия на обработку и использование персональных данных Застройщиком, Оператором, их правопреемниками означает согласие на обработку, использование персональных данных в порядке и в объеме, указанных в настоящем пункте, представителями (работниками) обозначенных выше лиц.

**9.4.** Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем обязательного направления другой Стороне претензии в порядке, установленном в разделе 8 Договора. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней.

**9.5.** В случае не достижения Сторонами соглашения споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

**9.6.** Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**9.7.** Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора оплачивается Сторонами поровну, а государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит оплате Участником долевого строительства или подлежит компенсации Участником Застройщику с учетом положений п. 3.1.7. Договора.

**9.8.** При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. [Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, требования ст.35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на сделку / Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, между Участником и его супругом(ой) заключен брачный договор (контракт). / Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке]. **Необходимо выбрать (лишнее удалить).**

## 10. Приложения

На момент подписания настоящего Договора к нему имеются приложения, которые являются его составной и неотъемлемой частью:

1. Характеристики Объекта долевого строительства и Цена Договора (**Приложение № 1**).
2. План Объекта долевого строительства (**Приложение № 2**).
3. Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома (**Приложение № 3**).
4. Стандарт отделки (**Приложение № 4**).

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

### Застройщик:

**ООО «СЗ Дивинус иммобила»**

Адрес: 121248, Россия, г. Москва, вн.тер.г.  
муниципальный округ Дорогомилово, Кутузовский  
пр-кт, д. 12, стр. 5  
ОГРН 5167746297648  
ИНН 7730219101  
КПП 773001001

Адрес электронной почты:

[divinus\\_immobila\\_business@mail.ru](mailto:divinus_immobila_business@mail.ru)

Платежные реквизиты:

р/с 40702810738000434893 в ПАО Сбербанк

### Участник долевого строительства:

Паспорт гр. РФ \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
дата выдачи \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
СНИЛС \_\_\_\_\_  
адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
Моб. тел. + 7 \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор  
управляющей организации – ООО «УК Веспер»

\_\_\_\_\_ В.В. Надеин

\_\_\_\_\_

Характеристики Объекта долевого строительства и Цена Договора

Вид Объекта	Секция/По дъезд Многокв ртирного дома	Условный номер Объекта	Этаж	Общая проектная площадь (с учетом балконов/лоджий /террас с коэф. 0,3/0,5/0,3), кв. м	Общая проектная площадь (без учета балконов/лоджий/ террас), кв. м	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Цена Договора, руб.
квартира	___/___						

Подписи Сторон

Застройщик:  
ООО «СЗ Дивинус иммобила»

Генеральный директор  
управляющей организации – ООО «УК Веспер»

\_\_\_\_\_ В.В. Надеин

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

**Строительный адрес:** Москва, ЗАО, Дорогомилово, Кутузовский проспект, земельный участок 12/32/1.  
Информация приводится в соответствии с проектной документацией.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**Секция/Подъезд \_\_\_\_ Многоквартирного дома, этаж \_\_\_\_**

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

1. Назначение Объекта долевого строительства - жилое
2. Этаж - \_\_\_\_
3. Общая площадь - \_\_\_\_ кв. м
4. Количество комнат - \_\_\_\_
5. Площадь комнат:
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
6. Площадь помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_ кв. м, в том числе:
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
  - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м
7. Площадь балкона/лоджии/террасы с коэф. 0,3/0,5/0,3 - \_\_\_\_ кв. м

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
**ООО «СЗ Дивинус иммобиля»**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
управляющей организации – ООО «УК Веспер»

\_\_\_\_\_  
В.В. Надеин

\_\_\_\_\_

**Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома**

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
**ООО «СЗ Дивинус иммобила»**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
управляющей организации – ООО «УК Веспер»

\_\_\_\_\_ В.В. Надеин

\_\_\_\_\_

**СТАНДАРТ ОТДЕЛКИ**