

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Москва

"__" _____ 202__ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФЛАВОСИНТЕК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующий(ая) на основании _____, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, СНИЛС № _____, именуемая в дальнейшем «Участник», действующий от своего имени и в своих интересах с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Здание** - многофункциональный комплекс с жилыми и нежилыми помещениями, ДОО на 50 мест и подземным гаражом, создаваемый на Земельном участке со следующими основными характеристиками:

- вид: многоквартирный дом,
- корпус: 1,
- назначение: жилой,
- этажность: 8-31,
- общая площадь: 83 053,20 кв.м,
- материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.),
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,
- класс энергоэффективности: С,
- сейсмостойкость: 5 баллов и менее.

После завершения строительства Зданию будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.2. **Объект** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 2.1 Договора, подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и входящее в состав Здания, а также доля в общем имуществе Здания, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Здании, создаваемые с привлечением денежных средств Участника.

1.1.3. **Застройщик** – Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФЛАВОСИНТЕК», владеющее Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Здания и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.3.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 77-05-020465-2022 от "30" сентября 2022 г. на строительство Здания;

1.1.3.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/> проектную декларацию;

1.1.3.3. Земельный участок.

Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Здания: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

1.1.4. **Летние и иные помещения** – расположенные в Здании непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или террасы. Площадь Летних и иных помещений Объекта рассчитывается с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти, если иное не предусмотрено законодательством. Для жилых помещений (квартир) применяются следующие понижающие коэффициенты: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0. Для нежилых помещений (в том числе по гостиничным номерам) понижающий коэффициент не применяется.

1.1.5. **Земельный участок** – земельный участок, состоящий из:



• земельный участок общей площадью 17 208 кв.м с кадастровым номером: 77:05:0008006:35, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, ш. Варшавское, вл. 141, принадлежащий Застройщику на праве аренды по Договору № М-05-055492 от 03.07.2020. Стороны пришли к соглашению, что Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на передачу Застройщиком права аренды земельного участка в ипотеку банку, что подтверждается подписанием Договора.

1.1.6. **Проектная площадь Объекта** - сумма общей площади Объекта и площади Летних и иных помещений, указанная в пп. 2.1.10 Договора (далее – «**Проектная площадь Объекта**»).

1.1.7. **Окончательная Суммарная площадь Объекта** – сумма общей площади Объекта и площадей Летних и иных помещений, рассчитанная по итогам обмеров Объекта на основании данных кадастрового инженера, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон №214-ФЗ**).

1.3. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Здание и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику в собственность Объект, расположенный в Здании, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

2.1.1. Назначение объекта: жилое помещение (квартира);

2.1.2. Корпус ____;

2.1.3. Секция ____;

2.1.4. Этаж ____;

2.1.5. Условный номер ____;

2.1.6. Количество комнат: ____, площадь комнат ____ кв.м., при этом: Общая комната, проектной площадью ____ кв.м.;

2.1.7. Площадь помещений вспомогательного использования: ____ кв.м., при этом: Кухня, проектной площадью ____ кв.м.; Холл, проектной площадью ____ кв.м.; Санузел ____, проектной площадью ____ кв.м.;

2.1.8. Общая площадь Объекта (сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования) ____ кв.м.;

2.1.9. Площадь Летних и иных помещений ____ кв.м (рассчитанная в соответствии с пп. 1.1.4 Договора);

2.1.10. Проектная площадь Объекта ____ кв.м (с учетом Летних и иных помещений, рассчитанная в соответствии с пп. 1.1.4 Договора).

Проектная площадь Объекта, указанная в пп. 2.1.10 Договора, является ориентировочной.

Окончательная Суммарная площадь Объекта будет определена после окончания строительства Объекта, в соответствии с проектной документацией без учета отделочных работ, на основании экспликации технического плана Здания (Объекта), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее – «**Уполномоченное лицо**»).

Номер Объекта, указанный в пп. 2.1.5 Договора, является условным. Окончательный номер будет присвоен на основании данных, полученных от Уполномоченного лица.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания приведены в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. В проектную документацию Здания могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта в размере до пяти процентов от Проектной



площади Объекта, указанной в пп. 1.1.6 Договора. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Здания, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Согласно ч. 1 ст. 55 ГрК РФ свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Здания проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения о соответствии построенного Здания проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке и/или Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом, Участник не вправе уклоняться от исполнения своих обязательств по Договору.

Стороны пришли к соглашению, что после окончания строительства Здания Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, указанной в Приложении № 3 к Договору.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, не предусмотренные проектом и Договором, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению с учетом потребностей Участника.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной Суммарной площади Объекта, на стоимость одного квадратного метра площади Объекта, равную _____ (_____) рубля 00 копеек.

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания Договора, стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора и действует только для Договора.

3.2. На момент подписания Договора Цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта, указанной в пп. 1.1.6 Договора и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п. 3.1 Договора, и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора, осуществляется Участником путем внесения денежных средств на специальный счет-эскроу, открываемый Участником в уполномоченном банке (эскроу-агент) по договору банковского счета-эскроу на следующих условиях:

Эскроу-агент: Акционерное общество "Банк ДОМ.РФ", сокращенное наименование – АО "Банк ДОМ.РФ", адрес: 125009, Москва, Воздвиженка ул., 10, Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2312 от 19 декабря 2018 года, ИНН 7725038124, БИК 044525266, ОГРН 1037739527077, кор/сч 30101810345250000266, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона 8 800 775 86 86 (далее – «Уполномоченный банк»).

Срок заключения договора банковского счета-эскроу Участником в Уполномоченном банке: не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Срок представления Участником в Уполномоченный банк зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке оригинала Договора: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Депонент: _____, _____ года рождения.

Бенефициар (Застройщик): Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФЛАВОСИНТЕК», ОГРН 1027739242882.

Депонируемая общая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по "30" марта 2026 г. включительно, но не более 6 (Шести) месяцев со срока ввода в эксплуатацию Здания согласно проектной декларации.

Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы – представление Бенефициаром в течение Срока условного депонирования денежных средств:

- заявления на выплату денежных средств со счета-эскроу;
- документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление на выплату денежных средств со счета-эскроу от имени Бенефициара;
- разрешения на ввод Здания в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов



недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации.

Срок перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы - не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром (Застройщиком) в Уполномоченный банк (способом, предусмотренным договором банковского счета-эскроу) Оснований перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы средства со счета-эскроу перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810800480002873, открытый в АО "Банк ДОМ.РФ", к/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

В случае изменения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в течение срока действия договоров счета-эскроу, предоставляются иные прямо установленные указанным законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со счета-эскроу.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 3.2 Договора Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта. В случае отклонения Окончательной Суммарной площади Объекта от Проектной площади Объекта как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Окончательной Суммарной площади Объекта (пп. 1.1.7 Договора) и Проектной площади Объекта (пп. 1.1.6 Договора) на цену одного квадратного метра, указанной в п. 3.1 Договора.

3.4.1. В случае увеличения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу Участник обязан оплатить на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 11 Договора, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмеров Объекта, произведенных Уполномоченным лицом.

3.4.2. В случае уменьшения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу Застройщик возвращает Участнику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.5. Указанная в п. 3.4 Договора уточненная Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению. Расчеты, указанные в пп. 3.4.1, 3.4.2 Договора, производятся Сторонами без использования счета-эскроу.

3.6. Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств, указанных в п. 3.2 Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет-эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств, указанных в п. 3.4.1 Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

3.7. При оплате денежной суммы, указанной в п. 3.2 Договора, Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: «**оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № _____ от "___" _____ 20__ г., НДС не облагается**».

3.8. Расходы на государственную регистрацию Договора, дополнений и изменений к нему, Стороны оплачивают согласно требованиям действующего законодательства РФ. Расходы по оплате банковских комиссий в связи с исполнением Договора, а также расходы на государственную регистрацию права собственности на передаваемый Объект в полном объеме несет Участник.

3.9. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на Объект не возникает.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Здание.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств, если иное не предусмотрено Договором.

4.1.3. Предпринять все зависящие от Застройщика действия, необходимые для государственной регистрации Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии исполнения Участником пп. 5.1.5 Договора.



4.1.4. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного в п. 6.1 Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона №214-ФЗ.

4.1.5. Направить Участнику уведомление о данных обмеров Объекта, произведенных Уполномоченным лицом, а также о необходимости исполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.6 Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в Договоре.

4.1.6. В случае уменьшения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта возратить образовавшуюся разницу Участнику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.2. Застройщик гарантирует, что:

4.2.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.2.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. По истечении десяти календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 6.3 Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае наступления любого из следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3 Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Здания и о готовности Объекта к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

При составлении указанного в настоящем пункте Договора одностороннего документа о передаче Объекта Объект считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта считаются перешедшими к Участнику со дня составления вышеуказанного одностороннего документа.

4.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае и в порядке, предусмотренном ст. 5, ст. 9 Закона №214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных статьей 3 Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Приложения № 2 к Договору, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 Договора, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного пп. 4.1.4 Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3 Договора.

5.1.3. В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан по письменному требованию Застройщика возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Здания и Объекта пропорционально доле Участника, за период с момента окончания срока передачи Объекта, определенного настоящим Договором, до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора (части Цены Договора) предоставить по требованию Застройщика платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.



5.1.5. В течение трех рабочих дней после подписания Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, в размере, определенном законодательством РФ, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – нотариально оформленную доверенность, по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора, предоставить нотариально заверенное согласие супруга(и) на совершение указанной сделки или нотариально заверенного заявления о том, что Участник в браке не состоит, либо нотариально заверенный брачный договор.

5.1.6. В случае увеличения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта оплатить Застройщику образовавшуюся разницу в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта.

5.1.7. До оформления права собственности на Объект и получения предусмотренных законодательством согласий и разрешений Участник обязуется:

5.1.7.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.7.2. не проводить в Объекте и в самом Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установка снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада.

5.1.8. Заключить с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг.

5.1.9. Нести расходы пропорционально Окончательной Суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Здания и оплачивать коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Зданием со дня передачи Объекта Застройщиком по Акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Окончательной Суммарной площади Объекта, в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.10. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта: в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с дополнительными услугами Уполномоченного лица, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д., и другие расходы.

5.1.11. Не обременять каким-либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. до полной оплаты Цены Договора.

5.1.12. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора и до подписания Акта приема-передачи, Участник или Новый Участник обязуются в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника, а также сообщить сведения, необходимые Застройщику для надлежащего исполнения обязательств по Договору перед Новым участником долевого строительства (номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) и почтовый адрес Нового участника долевого строительства).

Руководствуясь положениями ст. 393 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником и/или Новым Участником срока, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник и Новый Участник обязаны возместить Застройщику убытки, которые могут возникнуть у Застройщика в связи с не уведомлением его об уступке прав по Договору, в пятидневный срок с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;



5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

5.2.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1 требование:

- подписывается Участником или уполномоченным лицом;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой Стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил, требования считаются необоснованными, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником.

5.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона № 214-ФЗ, после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2 Договора и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования, а также в иных случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать объект **не позднее 30 июня 2026 года**, а Участник обязан принять Объект.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1 Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Приложения № 2 к Договору.

6.3. Участник обязан в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в пп. 4.1.4 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.6 Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2 Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное пп. 4.3.1 Договора.

6.5. При условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательства по уведомлению Участника о готовности Объекта к передаче, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объекта.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще



исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.7 Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и по письменному требованию уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в связи с чем, Договор считается не вступившим в силу и расторгнутым.

При этом права и обязанности по Договору будут считаться прекращенными по истечении одного рабочего дня с даты направления Застройщиком Участнику по адресу для корреспонденции, указанному в ст. 11 Договора, письменного уведомления о таком одностороннем отказе от исполнения Договора, если в самом уведомлении не указано иное.

7.4. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником порядка и способа внесения денежных средств, предусмотренных Договором, Участник обязуется 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.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Здания, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта, является Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несёт Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта в соответствии с условиями Договора.

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

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Участник, совершивший уступку права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков Объекта, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (Десяти) рабочих дней, уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора.

8.5. Участник настоящим подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Здания, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав



на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу внутриплощадочных наружных сетей инженерно-технического обеспечения (их элементов) и сооружений, создаваемых в рамках выполнения Застройщиком технических условий на подключение Здания к магистральным сетям инженерно-технического обеспечения (их участкам) и расположенных в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, в муниципальную (государственную) собственность, в собственность ресурсоснабжающих/сетевых организаций или иных третьих лиц для их надлежащей эксплуатации.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, массовых заболеваний (эпидемий), чрезвычайных ситуаций в сфере здравоохранения, войн, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Здания, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 9.1 Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в п. 9.1 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в п. 9.1 Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

10.3. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.



10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, уведомления, указанные в пп. 4.1.4, пп. 4.1.5 Договора, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в статье 11 Договора.

10.5. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в статье 11 Договора, Участник будет считаться уведомленным о таком изменении с даты внесения изменений в проектную декларацию, отражающую такие изменения, размещенную в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Участника, указанных в статье 11 Договора, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Здания, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору вступают в силу и считаются заключенными в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы органом, осуществляющим государственную регистрацию.

10.8. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что на дату подписания Договора 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.

10.9. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

АО "СЗ "ФЛАВОСИНТЕК"
ОГРН: 1027739242882
ИНН/КПП: 7728038193 / 772801001
Адрес: 117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 57,
эт./пом./ком. 7/1/19
АО "Банк ДОМ.РФ"
Р/с 40702810800480002873
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
Тел/факс: 74957452025

Участник:

_____, _____ года рождения, пол
_____, место рождения _____, паспорт РФ
_____, выдан _____ года, код
подразделения _____, зарегистрированная
(ый) по адресу: _____, СНИЛС №
_____, Телефон: _____, Электронная
почта: _____, адрес для корреспонденции:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

_____/_____/_____

Участник

_____/_____/_____



Приложение № 1

**к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от "___" _____ 202__ г.**

г. Москва

"___" _____ 202__ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА

*(ОТОБРАЖАЮЩИЙ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПО ОТНОШЕНИЮ ДРУГ К ДРУГУ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА И
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ)*

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник

_____/_____/

_____/_____/



к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от "___" _____ 20__ г.

" " _____ 202_ г.

_____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, СНИЛС № _____, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве № _____ от "___" _____ 202_ г., согласовали и утвердили форму Акта приема-передачи Объекта:

« » 20 года

7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:



СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА

I. Помещения Объекта
<ul style="list-style-type: none"> Внутриобъектные перегородки в местах, предусмотренных проектом для обозначения контура помещения, выполняются путем нанесения на поверхность пола разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами); Гидроизоляция помещений санузлов, штукатурка стен и откосов выполняется силами собственников; Выполняется установка входных дверных блоков – металлическая дверь; Выполняется установка оконных ПВХ блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту; Подоконные доски не устанавливаются; Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются; Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются; Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участниками долевого строительства; Нумерация объектов выполняется.
II. Оборудование, устанавливаемое в Объекте
<p>Электрооборудование и слаботочные системы.</p> <ul style="list-style-type: none"> Электромонтажные работы выполняются на 1 этапе (при вводе Жилого дома в эксплуатацию) – монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для механизации отделочных работ выполняются в объеме, предусмотренном проектом; Электроплиты не поставляются и не устанавливаются; Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта, без ввода в Объект; Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели устанавливаются; В каждом объекте (в прихожей) предусмотрена установка речевого оповещателя СОУЭ; Счетчики устанавливаются в этажных щитах УЭРМ.
<p>Системы отопления, водоснабжения (ХВС, ГВС), канализации.</p> <ul style="list-style-type: none"> Система отопления выполняется в объеме проекта с установкой радиаторов; Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками; В кухнях и кухнях-нишах для обеспечения безопасной эксплуатации и предотвращения протечек устанавливается запорная арматура; Противопожарный водопровод. Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования; Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются; В ванной комнате предусматривается выпуск проводника РЕ, предназначенного для выполнения силами Участника работ по уравниванию потенциалов; Счетчики расхода горячей и холодной воды пообъектные устанавливаются; Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, моек, ванн). Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются Участником долевого строительства.
<p>Система вентиляции.</p> <ul style="list-style-type: none"> Вентиляция естественная вытяжная. Ванная, душевая, туалет, совмещенные с/у: вытяжка – механическая; приток – перетоком из смежных помещений; Кухня: вытяжка – механическая; приток – перетоком из смежных помещений; Жилые помещения: приток – естественный;

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

_____/_____/_____

Участник

_____/_____/_____



ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Москва

"__" _____ 202__ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФЛАВОСИНТЕК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующий (ая) на основании _____, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, СНИЛС № _____, именуемый в дальнейшем «Участник», действующий от своего имени и в своих интересах с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Здание** - многофункциональный комплекс с жилыми и нежилыми помещениями, ДОО на 50 мест и подземным гаражом, создаваемый на Земельном участке со следующими основными характеристиками:

- вид: многоквартирный дом,
- корпус: 1,
- назначение: жилой,
- этажность: 8-31,
- общая площадь: 83 053,20 кв.м,
- материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.),
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,
- класс энергоэффективности: С,
- сейсмостойкость: 5 баллов и менее.

После завершения строительства Зданию будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.2. **Объект** – нежилое помещение (номер гостиничного комплекса), указанное в п. 2.1 Договора, подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и входящее в состав Здания, а также доля в общем имуществе Здания, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Здании, создаваемые с привлечением денежных средств Участника.

1.1.3. **Застройщик** – Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФЛАВОСИНТЕК», владеющее Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Здания и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.3.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 77-05-020465-2022 от "30" сентября 2022 г. на строительство Здания;

1.1.3.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/> проектную декларацию;

1.1.3.3. Земельный участок.

Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Здания: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

1.1.4. **Летние и иные помещения** – расположенные в Здании непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или террасы. Площадь Летних и иных помещений Объекта рассчитывается с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти, если иное не предусмотрено законодательством. Для жилых помещений (квартир) применяются следующие понижающие коэффициенты: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0. Для нежилых помещений (в том числе по гостиничным номерам) понижающий коэффициент не применяется.



1.1.5. **Земельный участок** – земельный участок, состоящий из:

- земельный участок общей площадью 17 208 кв.м с кадастровым номером: 77:05:0008006:35, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, ш. Варшавское, вл. 141, принадлежащий Застройщику на праве аренды по Договору № М-05-055492 от 03.07.2020. Стороны пришли к соглашению, что Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на передачу Застройщиком права аренды земельного участка в ипотеку банку, что подтверждается подписанием Договора.

1.1.6. **Проектная площадь Объекта** - сумма Общей площади Объекта и площади Летних и иных помещений, указанная в пп. 2.1.10 Договора (далее – «**Проектная площадь Объекта**»).

1.1.7. **Окончательная Суммарная площадь Объекта** – сумма Общей площади Объекта и площадей Летних и иных помещений, рассчитанная по итогам обмеров Объекта на основании данных кадастрового инженера, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон №214-ФЗ**).

1.3. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Здание и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику в собственность Объект, расположенный в Здании, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

2.1.1. Назначение объекта: нежилое помещение (номер гостиничного комплекса);

2.1.2. Корпус ____;

2.1.3. Блок ____;

2.1.4. Этаж ____;

2.1.5. Условный номер ____;

2.1.6. Количество комнат: ____, площадь комнат ____ кв.м., при этом: Общая комната, проектной площадью ____ кв.м.;

2.1.7. Площадь помещений вспомогательного использования: ____ кв.м., при этом: Кухня, проектной площадью ____ кв.м.; Холл, проектной площадью ____ кв.м.; Санузел ____, проектной площадью ____ кв.м.; Гардеробная ____, проектной площадью ____ кв.м.;

2.1.8. Общая площадь Объекта (сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования) ____ кв.м.;

2.1.9. Площадь Летних и иных помещений 0,00 кв.м (рассчитанная в соответствии с пп. 1.1.4 Договора);

2.1.10. Проектная площадь Объекта ____ кв.м (с учетом Летних и иных помещений, рассчитанная в соответствии с пп. 1.1.4 Договора).

Проектная площадь Объекта, указанная в пп. 2.1.10 Договора, является ориентировочной.

Окончательная Суммарная площадь Объекта будет определена после окончания строительства Объекта, в соответствии с проектной документацией без учета отделочных работ, на основании экспликации технического плана Здания (Объекта), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее – «**Уполномоченное лицо**»).

Номер Объекта, указанный в пп. 2.1.5 Договора, является условным. Окончательный номер будет присвоен на основании данных, полученных от Уполномоченного лица.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания приведены в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок и дверей, ванн, унитазов, раковин и прочего оборудования, перечисленного в Приложении № 3, фактические места их установки определяются Застройщиком с учетом конструктивных особенностей Объекта. В случае обозначения на данном плане оборудования, не предусмотренного Приложением № 3, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанного оборудования.



В проектную документацию Здания могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта в размере до пяти процентов от Проектной площади Объекта, указанной в пп. 1.1.6 Договора. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Здания, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Согласно ч. 1 ст. 55 ГрК РФ свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Здания проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения о соответствии построенного Здания проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке и/или Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом, Участник не вправе уклоняться от исполнения своих обязательств по Договору, в том числе от приемки Объекта в порядке, определенном статьей 6 Договора. Стороны понимают и соглашаются, что возможные недостатки и дефекты строительной готовности Объекта, указанной в Приложении № 3 к Договору, не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта, не исключают возможность использования Объекта по его назначению, и устраняются в рамках гарантийного обслуживания Объекта. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Объекту, связанных со степенью его строительной готовности согласно Приложению № 3 к Договору, Стороны одновременно с Актом приема-передачи Объекта подпишут дефектную ведомость в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к строительной готовности Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить представителям Застройщика доступ к Объекту для устранения замечаний.

Стороны пришли к соглашению, что после окончания строительства Здания Объект будет передан Участнику в степени строительной готовности, указанной в Приложении № 3 к Договору. Отделочные работы, перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 3 к Договору, выполняются после окончания строительства Жилого дома. Характеристики материалов (тип, вид, цвет и т.п.), используемых для обеспечения строительной готовности Объекта, а также порядок, метод и места их использования, определяются Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей Объекта.

Участник осведомлен и согласен, что результат отделочных работ не является неотделимым улучшением Объекта, а окончательная Суммарная площадь Объекта после проведения отделочных работ уточнению не подлежит. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменением площади Объекта в результате проведения отделочных работ и требовать дополнительные расчеты и компенсации.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, не предусмотренные проектом и Договором, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению с учетом потребностей Участника.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной Суммарной площади Объекта, на стоимость одного квадратного метра площади Объекта, равную _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания Договора, стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора и действует только для Договора.

3.2. На момент подписания Договора Цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта, указанной в пп. 1.1.6 Договора и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п. 3.1 Договора, и составляет _____ (_____) **рубля 00 копеек.**

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора, осуществляется Участником путем внесения денежных средств на специальный счет-эскроу, открываемый Участником в уполномоченном банке (эскроу-агент) по договору банковского счета-эскроу на следующих условиях:

Эскроу-агент: Акционерное общество "Банк ДОМ.РФ", сокращенное наименование – АО "Банк ДОМ.РФ", адрес: 125009, Москва, Воздвиженка ул., 10, Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2312 от 19 декабря 2018 года, ИНН 7725038124, БИК 044525266, ОГРН 1037739527077, кор/сч 30101810345250000266, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона 8 800 775 86 86 (далее – «Уполномоченный банк»).



Срок заключения договора банковского счета-эскроу Участником в Уполномоченном банке: не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Срок представления Участником в Уполномоченный банк зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке оригинала Договора: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Депонент: _____, _____ года рождения.

Бенефициар (Застройщик): Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФЛАВОСИНТЕК», ОГРН 1027739242882.

Депонируемая общая сумма: _____ (_____) рубля 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по "30" марта 2026 г. включительно, но не более 6 (Шести) месяцев со срока ввода в эксплуатацию Здания согласно проектной декларации.

Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы – представление Бенефициаром в течение Срока условного депонирования денежных средств:

- заявления на выплату денежных средств со счета-эскроу;
- документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление на выплату денежных средств со счета-эскроу от имени Бенефициара;
- разрешения на ввод Здания в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации.

Срок перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы - не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром (Застройщиком) в Уполномоченный банк (способом, предусмотренным договором банковского счета-эскроу) Оснований перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы средства со счета-эскроу перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810800480002873, открытый в АО "Банк ДОМ.РФ", к/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

В случае изменения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в течение срока действия договоров счета-эскроу, предоставляются иные прямо установленные указанным законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со счета-эскроу.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 3.2 Договора Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта. В случае отклонения Окончательной Суммарной площади Объекта от Проектной площади Объекта как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Окончательной Суммарной площади Объекта (пп. 1.1.7 Договора) и Проектной площади Объекта (пп. 1.1.6 Договора) на цену одного квадратного метра, указанной в п. 3.1 Договора.

3.4.1. В случае увеличения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу Участник обязан оплатить на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 11 Договора, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта, произведенных Уполномоченным лицом.

3.4.2. В случае уменьшения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу Застройщик возвращает Участнику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.5. Указанная в п. 3.4 Договора уточненная Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению. Расчеты, указанные в пп. 3.4.1, 3.4.2 Договора, производятся Сторонами без использования счета-эскроу.

3.6. Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств, указанных в п. 3.2 Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет-эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте).



Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств, указанных в п. 3.4.1 Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

3.7. При оплате денежной суммы, указанной в п. 3.2 Договора, Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: **«оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № _____ от " __ " _____ 202_ г., НДС не облагается»**.

3.8. Расходы на государственную регистрацию Договора, дополнений и изменений к нему, Стороны оплачивают согласно требованиям действующего законодательства РФ. Расходы по оплате банковских комиссий в связи с исполнением Договора, а также расходы на государственную регистрацию права собственности на передаваемый Объект в полном объеме несет Участник.

3.9. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на Объект не возникает.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Здание.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств, если иное не предусмотрено Договором.

4.1.3. Предпринять все зависящие от Застройщика действия, необходимые для государственной регистрации Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии исполнения Участником пп. 5.1.5 Договора.

4.1.4. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного в п. 6.1 Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона №214-ФЗ.

4.1.5. Направить Участнику уведомление о данных обмеров Объекта, произведенных Уполномоченным лицом, а также о необходимости исполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.6 Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в Договоре.

4.1.6. В случае уменьшения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта возратить образовавшуюся разницу Участнику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.2. Застройщик гарантирует, что:

4.2.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.2.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. По истечении десяти календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 6.3 Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае наступления любого из следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3 Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Здания и о готовности Объекта к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

При составлении указанного в настоящем пункте Договора одностороннего документа о передаче Объекта Объект считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта считаются перешедшими к Участнику со дня составления вышеуказанного



одностороннего документа.

4.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае и в порядке, предусмотренном ст. 5, ст. 9 Закона №214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных статьями 3 Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Приложения № 2 к Договору, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 Договора, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного пп. 4.1.4 Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3 Договора.

5.1.3. В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан по письменному требованию Застройщика возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Здания и Объекта пропорционально доле Участника, за период с момента окончания срока передачи Объекта, определенного настоящим Договором, до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора (части Цены Договора) предоставить по требованию Застройщика платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.5. В течение трех рабочих дней после подписания Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, в размере, определенном законодательством РФ, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – нотариально оформленную доверенность, по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора, предоставить нотариально заверенное согласие супруга(и) на совершение указанной сделки или нотариально заверенного заявления о том, что Участник в браке не состоит, либо нотариально заверенный брачный договор.

5.1.6. В случае увеличения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта оплатить Застройщику образовавшуюся разницу в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта.

5.1.7. До оформления права собственности на Объект и получения предусмотренных законодательством согласий и разрешений Участник обязуется:

5.1.7.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.7.2. не проводить в Объекте и в самом Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установка снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада.

5.1.8. Заключить с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг.

5.1.9. Нести расходы пропорционально Окончательной Суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Здания и оплачивать коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Зданием со дня передачи Объекта Застройщиком по Акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Окончательной Суммарной площади Объекта, в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.10. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта: в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с дополнительными услугами Уполномоченного лица,



регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д., и другие расходы.

5.1.11. Не обременять каким-либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. до полной оплаты Цены Договора.

5.1.12. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора и до подписания Акта приема-передачи, Участник или Новый Участник обязуются в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника, а также сообщить сведения, необходимые Застройщику для надлежащего исполнения обязательств по Договору перед Новым участником долевого строительства (номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) и почтовый адрес Нового участника долевого строительства).

Руководствуясь положениями ст. 393 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником и/или Новым Участником срока, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник и Новый Участник обязаны возместить Застройщику убытки, которые могут возникнуть у Застройщика в связи с не уведомлением его об уступке прав по Договору, в пятидневный срок с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

5.2.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1 требование:

- подписывается Участником или уполномоченным лицом;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой Стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил, требования считаются необоснованными, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником.

5.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона № 214-ФЗ, после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2 Договора и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования, а также в иных случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ.



6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать объект **не позднее 30 июня 2026 года**, а Участник обязан принять Объект.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1 Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Приложения № 2 к Договору.

6.3. Участник обязан в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в пп. 4.1.4 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.6 Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2 Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное пп. 4.3.1 Договора.

6.5. При условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательства по уведомлению Участника о готовности Объекта к передаче, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объекта.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.7 Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и по письменному требованию уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в связи с чем, Договор считается не вступившим в силу и расторгнутым.

При этом права и обязанности по Договору будут считаться прекращенными по истечении одного рабочего дня с даты направления Застройщиком Участнику по адресу для корреспонденции, указанному в ст. 11 Договора, письменного уведомления о таком одностороннем отказе от исполнения Договора, если в самом уведомлении не указано иное.

7.4. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником порядка и способа внесения денежных средств, предусмотренных Договором, Участник обязуется 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.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Здания, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта, является Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несёт Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта в соответствии с условиями Договора.

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



8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Участник, совершивший уступку права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков Объекта, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (Десяти) рабочих дней, уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора.

8.5. Участник настоящим подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Здания, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу внутриплощадочных наружных сетей инженерно-технического обеспечения (их элементов) и сооружений, создаваемых в рамках выполнения Застройщиком технических условий на подключение Здания к магистральным сетям инженерно-технического обеспечения (их участкам) и расположенных в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, в муниципальную (государственную) собственность, в собственность ресурсоснабжающих/сетевых организаций или иных третьих лиц для их надлежащей эксплуатации.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, массовых заболеваний (эпидемий), чрезвычайных ситуаций в сфере здравоохранения, войн, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Здания, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 9.1 Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в п. 9.1 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в п. 9.1 Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.



10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

10.3. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, уведомления, указанные в пп. 4.1.4, пп. 4.1.5 Договора, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в статье 11 Договора.

10.5. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в статье 11 Договора, Участник будет считаться уведомленным о таком изменении с даты внесения изменений в проектную декларацию, отражающую такие изменения, размещенную в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Участника, указанных в статье 11 Договора, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Здания, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору вступают в силу и считаются заключенными в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы органом, осуществляющим государственную регистрацию.

10.8. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что на дату подписания Договора 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.

10.9. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.



4. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

АО "СЗ "ФЛАВОСИНТЕК"

ОГРН: 1027739242882

ИНН/КПП: 7728038193 / 772801001

Адрес: 117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 57,
эт./пом./ком. 7/1/19

АО "Банк ДОМ.РФ"

Р/с 40702810800480002873

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

Тел/факс: 74957452025

Участник:

_____, _____ года рождения, пол

_____, место рождения _____, паспорт

_____, выдан _____ года,

код подразделения ____ - __, зарегистрированный

по адресу: _____, СНИЛС № _____,

Телефон: _____, Электронная почта:

_____, адрес для корреспонденции:

ПОДПИСИ СТОРОН:**Застройщик****Участник**

_____/_____/_____

_____/_____/_____



Приложение № 1

**к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от "___" _____ 202__ г.**

г. Москва

"___" _____ 202__ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА

*(ОТОБРАЖАЮЩИЙ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПО ОТНОШЕНИЮ ДРУГ К ДРУГУ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА И
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ)*

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник

_____/_____/

_____/_____/



г. Москва

"___" _____ 202__ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФЛАВОСИНТЕК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующей(ий) на основании _____, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, _____, выдан _____ .20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по адресу: _____, СНИЛС № _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве № _____ от "___" 202__ г., согласовали и утвердили форму Акта приема-передачи Объекта:

Акт приема-передачи Объекта

по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года

г. Москва

«___» _____ 20__ года

_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ г. (далее – «Договор»), подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта о нижеследующем:

8. Застройщик передал, а Участник принял в собственность Объект долевого строительства (далее – «Объект»), имеющий следующие характеристики:

Адрес объекта _____;

Назначение объекта _____;

Этаж _____;

Номер _____;

Количество комнат: _____, площадь комнат, кв.м: комната _____ кв.м, комната _____ кв.м, комната _____ кв.м;

Площадь помещений вспомогательного использования _____ кв.м;

Площадь Летних и иных помещений _____ кв.м;

Общая площадь Объекта (сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования, рассчитанная по итогам обмеров Объекта до проведения отделочных работ на основании данных кадастрового инженера, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера) _____ кв.м;

Окончательная Суммарная площадь Объекта _____ кв.м (с учетом Летних и иных помещений, рассчитанная в соответствии с пп. 1.1.4 Договора).

9. Объект полностью соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

10. Окончательная Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

11. Участник уплатил/не уплатил Застройщику в полном объеме Цену Договора в соответствии с условиями Договора. Застройщик претензий по оплате Цены Договора к Участнику не имеет/имеет.

12. Настоящий Акт приема-передачи Объекта составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

13. Приложения к Акту приема-передачи Объекта: «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства».

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Форма согласована:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник



_____ / _____ /

_____ / _____ /



СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА

1) Стороны пришли к соглашению, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие работы (далее – «Отделочные работы»):

I. Помещения Объекта
<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устройство перегородок на всю высоту помещения из газобетонных блоков и камней бетонных стеновых полнотелых; - Выравнивание стен и перегородок под отделку, включая откосы (в комнате и кухне-гостиной выполняется грунтование, затем выравнивание поверхности штукатурной смесью, второй слой грунтовки и шпатлевание поверхности); - Обработка (обеспыливание) зачищенных монолитных железобетонных потолков; - Установка входного дверного блока – металлическая дверь; - Установка оконных ПВХ блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями; - Отделка полов – цементно-песчаная стяжка; - Отделка полов в санузле – устройство гидроизоляции пола, с высотой по периметру стен не менее 10 см; - Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются.
II. Электрооборудование и слаботочные системы.
<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели устанавливаются; - Электромонтажные работы, включая установку щита распределительного, совмещенного со слаботочным щитом, с автоматическими выключателями, распределительных коробок, разводку кабельной продукции по квартире и установку подрозетников; - Выполняется вывод кабеля под патрон освещения в центре каждого помещения, с учетом зонирования в кухне-гостиной, где предусмотрено не менее двух выводов.
III. Системы отопления, водоснабжения (ХВС, ГВС), канализации.
<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устройство выпуска канализации; - Устройство выпуска ХВС; - Устройство выпуска ГВС; - Установка гребенок с заглушками на стояки ГВС и ХВС; - Установка и подключение радиаторов отопления.

Степень строительной готовности Летних и иных помещений Объекта определяется проектной документацией Здания.

Отделочные работы выполняются после окончания строительства Здания и определения Окончательная Суммарная площадь Объекта в соответствии с проектной документацией на основании экспликации технического плана Здания (Объекта),

2) Участник осведомлен и согласен, что результат отделочных работ не является неотделимым улучшением Объекта, а окончательная Суммарная площадь Объекта после проведения отделочных работ уточнению не подлежит. Участник не вправе предъявлять



претензии Застройщику, связанные с изменением площади Объекта в результате проведения Отделочных работ и требовать дополнительные расчеты и компенсации.

3) Все последующие работы по доведению Объекта до полной готовности выполняются Участником самостоятельно.

4) Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, оборудование, окна, входная дверь, покрытия стен, потолка, иных материалов и изделий (далее вместе – «Материалы»), используемых для обеспечения строительной готовности Объекта, а также порядок, метод и места их использования, определяются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право использовать сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства и выполненным Отделочных работ, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Участник

_____ / _____ /

_____ / _____ /

