

**Договор № ТРО-ДДУ-к3-  
участия в долевом строительстве объекта недвижимости**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЫБОР-СТОЛИЦА"**, ИНН 9703019065, КПП 770301001, ОГРН 1207700369491, юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.1, этаж 1, пом. III, ком. 13,14, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Генерального директора Сорокина Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ действующая на основании свидетельства, именуемая в дальнейшем "Инвестор", с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем "Стороны" и/или "Сторона" соответственно, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. Застройщик - ООО Специализированный застройщик "ВЫБОР-СТОЛИЦА", имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 23 524 кв. м., кадастровый номер 77:19:0020215:476, расположенный по адресу: г. Москва, городской округ Троицк, город Троицк, тер. СНТ Ветеран-1, разрешенное использование – 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); 2.7 Обслуживание жилой застройки; 2.7.1 Хранение автотранспорта; 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд, категория земель - земли населенных пунктов (далее по тексту - "Земельный участок") и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (Инвесторов) для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости: «Многоэтажные многоквартирные дома с объектами социальной и инженерной инфраструктуры» по адресу: г. Москва, г. Троицк, тер. СНТ «Ветеран-1», корпуса 2,3, на основании разрешения на строительство № 77-19-000194-2023, выдано Администрацией городского округа Троицк в городе Москве от 30.08.2023 г.

1.1.2. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо (далее по тексту - "Инвестор"), вносящее Застройщику денежные средства для создания Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.1.3. Объект недвижимости – Многоэтажные многоквартирные дома с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Этап № 1., Многоэтажный многоквартирный жилой дом. Корпус 3, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: город Москва, городской округ Троицк, город Троицк, тер. СНТ Ветеран-1, корпуса 2,3.

1.1.4. Объект долевого строительства - нежилое помещение (далее по тексту - "Объект"), общее имущество Объекта недвижимости, подлежащее передаче Инвестору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения Инвестором обязательств по настоящему договору.

1.1.5. Общее имущество объекта недвижимости - ст. 36 Жилищного кодекса РФ - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.1.6. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Договор купли-продажи земельного участка от 12.08.2021 г.

- Соглашение о замене стороны Покупателя от 03.06.2022 г. по Договору купли-продажи земельного участка от 12.08.2021 г.;
  - Дополнительное соглашение № 1 об изменении цены участка по договору купли-продажи земельного участка от 16.08.2021 г.;
  - Передаточный акт от 16.08.2021г.;
  - Разрешение на строительство № 77-19-000194-2023, выдано Администрацией городского округа Троицк в городе Москве от 30.08.2023 г.;
  - Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 в офисе Застройщика ООО Специализированный застройщик "ВЫБОР-СТОЛИЦА", расположенном по адресу: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.1, этаж 1, пом. III, ком. 13,14, а также на сайте: <http://НАШ.ДОМ.РФ>.
- 1.1.7. На момент заключения настоящего договора Инвестор ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, проектными планировками размещения помещений, дверных проемов и оконных блоков Объекта долевого строительства, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20,21 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), а также подписанием настоящего договора Инвестор подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 "О защите прав потребителей" от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.
- 1.1.8. Датой сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 1.1.9. Срок передачи Объекта Инвестору – до 30.09.2025 г.
- 1.1.10. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:
- Размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, в порядке, предусмотренном [ст. 15.4](#) ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Инвестором своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены объекта долевого строительства передать в собственность / в общую совместную собственность / в общую долевую собственность Инвестору соответствующий объект долевого строительства, для личного семейного использования, а Инвестор обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Инвестору Объект (нежилое помещение) со следующими характеристиками:

- Секция . Подъезд ;
- Проектный этаж - 1 (первый);
- Строительный номер нежилого помещения – Блок
- Общая проектная площадь – кв.м.

Объект обозначен на плане 1 этажа (Приложение №2 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью).

Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами и определяются Сторонами настоящего договора в Технической характеристике, включающей в себя Основные характеристики многоквартирного жилого дома и настоящего нежилого помещения (Приложение № 3 к настоящему договору, являющейся его неотъемлемой частью).

2.3. Стороны допускают отклонение общей площади (без учета площади балконов и лоджий) по результатам технической инвентаризации органами БТИ передаваемого Инвестору Объекта от общей проектной площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий) в пределах 5 (пяти) процентов, а равно отклонение общей площади передаваемого Инвестору Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) от общей проектной площади Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) в указанных пределах.

Если общая фактическая площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов соответственно, то Инвестор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, в случае единовременной уплаты Инвестором всей Цены договора, в случае уплаты Инвестором Цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта, которая действовала для Инвестора при осуществлении последнего платежа по договору.

Если фактическая общая площадь Объекта окажется меньше общей проектной площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий) а равно общая проектная площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) окажется меньше общей фактической площади передаваемого Объекта (с учетом балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов, то Застройщик обязан возратить Инвестору разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения письменного заявления Инвестора.

### **3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ИНВЕСТОРУ**

3.1. Передача Объекта Застройщиком и его принятие Инвестором осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке и только в случае полной оплаты Инвестором Цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора.

3.3. Застройщик обязан передать Инвестору Объект не позднее 30.09.2025 года по акту приема-передачи. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Инвестором по передаче Объекта досрочно. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Инвестору сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Инвестора о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

3.4. Инвестор обязан приступить к принятию Объекта у Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае уклонения Инвестора от принятия Объекта в срок, предусмотренный в п. 3.4. настоящего договора или при отказе от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Застройщик по истечении двух месяцев после дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Объекта Инвестору, вправе составить односторонний акт который направляется Инвестору. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Инвестору со дня составления указанного в настоящем пункте договора акта. В случае нарушения Инвестором сроков принятия Объекта и/или уклонения от принятия и/или немотивированного отказа от принятия, Инвестор оплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Помимо вышеизложенного, Инвестор обязан также возместить Застройщику все причиненные убытки. Оплата неустойки и возмещение убытков должны быть осуществлены Инвестором в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей претензии.

3.5. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Инвестору осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ**

4.1. Цена настоящего договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Инвестором Застройщику для строительства (создания) Объекта на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и оплачивается в следующем порядке:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»)

Место нахождения Банка: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Корреспондентский счет: 30101810345250000266 БИК 044525266

тел. 8-800-775-8686 эл. Почта: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Обязанность Инвестора по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Поступившие по настоящему договору денежные средства являются целевыми средствами для финансирования капитального строительства и оплатой услуг Застройщика.

4.2. Цена настоящего договора определяется как произведение размера общей проектной площади подлежащего передаче Объекта (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) на стоимость 1 кв. м. общей проектной площади подлежащего передаче Объекта.

Стоимость 1 кв. м. общей проектной площади Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.3. Инвестор производит оплату целевых взносов в срок до \_\_\_\_\_ г., согласно календарному графику финансирования (Приложение № 1 к настоящему договору).

4.4. Цена настоящего договора является фиксированной и изменению Сторонами в одностороннем порядке не подлежит.

4.5. В случае нарушения Инвестором сроков внесения очередного взноса, дальнейшее финансирование строительства осуществляется Инвестором с учетом п. 4.6, 4.7 настоящего договора.

4.6. В случае нарушения Инвестором сроков внесения платежей, Инвестор, на основании ч.6. ст.5 Федерального закона №214-ФЗ, уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.7. В случае систематического нарушения Инвестором сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем три месяца), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Инвестором такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Инвестором предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Инвестора по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Инвестором в счет Цены договора, будет произведен Застройщиком без индексации и начисления процентов за пользование средствами Инвестора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок Инвестор не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет вышеуказанные денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Инвестору.

4.8. Цена договора может быть изменена после его заключения по соглашению сторон, в случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. Выполнение Инвестором обязательств по уплате Цены договора подтверждается платежными документами, а также финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

4.10. Для заключения договора счета эскроу:

- если Инвестор является физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Инвестора о необходимости подписания договора счета эскроу.

Инвестор обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

- если Инвестор является юридическим лицом, то Застройщик и Инвестор совместно являются в отделение Банка ДОМ.РФ с предоставлением в банк подписанного Договора (оригинала или нотариально удостоверенной копии).

4.10.1. Инвестор вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москве

4.11. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется до 30.12.2025 г.

4.12. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с 40824810500490104842, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенную Застройщиком копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4.13. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Инвестору на его счет, указанный в настоящем Договоре, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.12 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.14. В случае уступки Инвестор, являющийся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Инвестора по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Инвестором.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ**

5.1. Застройщик обязан передать Инвестору Объект, качество которого соответствует условиям договора, назначению Объекта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта устанавливается в 5 (пять) лет, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Инвестору.

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

На комплектующие элементы, входящие в состав Объекта долевого строительства, включая двери (дверные ручки), окна, сантехническое оборудование со всеми комплектующими, счетчики, розетки, выключатели, радиаторы, гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определённого производителем.

5.3. Инвестор вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его

эксплуатации либо вследствие ремонтно-отделочных работ, проведенных самим Инвестором или привлеченными им (Инвестором) третьими лицами.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Уступка Инвестором прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, после уплаты Инвестором цены договора или одновременно с переводом долга на нового Инвестора.

Перевод Инвестором своего долга по настоящему договору на нового Инвестора допускается с письменного согласия Застройщика.

6.2. Уступка Инвестором прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома.

6.3. Инвестор обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предоставить копию договора уступки права требования (перевода долга), зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением условий настоящего договора и требований действующего законодательства Российской Федерации.

## **7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.2. Обязательства Инвестора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.3. Застройщик обязуется:

7.3.1. Осуществить своими силами и/или/ с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией и настоящим договором.

7.3.2. Знакомить Инвестора с проектной документацией и техническими характеристиками Объекта.

7.3.3. Принимать от Инвестора в счет оплаты его долевого вклада (Цены договора) в установленном настоящим договором порядке инвестиционные (денежные) ресурсы (средства).

7.3.4. Направить Инвестору сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Инвестора о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Инвестора, предусмотренных ч. 6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ.

Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Инвестором адресу, либо вручается Инвестору лично под расписку.

7.4. Инвестор обязуется:

7.4.1. Своевременно уплатить Цену договора в порядке и сроки, согласованные Сторонами в настоящем договоре и приложениях к нему.

7.4.2. Зарегистрировать настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента его подписания.

7.4.3. До сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта по акту приема-передачи или иному документу о передаче объекта долевого строительства от Застройщика не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект.

7.4.4. Приступить к приемке Объекта и принять его по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

7.4.5. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Инвесторам в результате самостоятельно/или с привлечением третьих лиц производимых ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ, и т.п.

Инвестор обязан своими силами и за свой счёт привести Объект в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных путей.

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Инвестор обязуется возместить Застройщику в 10 (десяти) кратном размере расходы, понесенные последним на приведение в первоначальное состояние.

В случае если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Инвестором условий п. 7.4.3. договора, Застройщик извещает об этом Инвестора. Инвестор обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Инвестором в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

7.4.6. Инвестор после подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта долевого строительства заключает договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с управляющей организацией или ТСЖ, и с момента подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) пропорционально доле Инвестора в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Инвестором в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Инвестором и управляющей организацией.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжением выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента их наступления и прекращения с приложением соответствующих документов. Справка торгово-промышленной палаты или иного уполномоченного органа будет служить достаточным доказательством наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае одностороннего отказа Инвестора от исполнения настоящего договора по причинам, указанным в подпункте 5 пункта 1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ, возврат внесенных им ранее денежных средств производится в течение двадцати рабочих дней с момента расторжения договора, если иные правила возврата денежных средств не установлены действующим законодательством.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями.

9.2.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным ст.9. Федерального закона № 214-ФЗ, договор считается расторгнутым со дня



направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

9.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения жилого дома в порядке, предусмотренном Федеральным законом и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9.5. Настоящий договор составлен на 12 страницах, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Инвестора, один для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.6. Отношения Застройщика и Инвестора, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.7. Подписанием настоящего договора Инвестор подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Инвестор не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Инвестору известны и понятны.

9.8. Подписанием настоящего договора Инвестор дает свое согласие Застройщику на строительство сооружений, жилых зданий, строений на земельном участке, в том числе после государственной регистрации настоящего договора, ввода объекта недвижимости в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, межевание земельного участка, уступку права аренды земельного участка, последующий залог земельного участка/права аренды на земельный участок (в случае финансирования строительства кредитной организацией), внесение изменений в Государственный кадастр недвижимости, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, изменение разрешенного использования земельного участка, раздел земельного участка, изменение предмета залога без дополнительного согласования с Инвестором, а также иные действия, направленные на изменение границ земельного участка.

9.9. Подписанием настоящего договора Инвестор дает согласие Застройщику на обработку персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.10. Подписанием настоящего договора Инвестор дает согласие Застройщику на получение рекламно-информационных рассылок посредством СМС-сервисов (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика и др.), в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».

## **10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

10.1. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору действительны и являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они заключены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями Сторон и содержат прямую ссылку на настоящий договор.

10.2. Приложениями к настоящему договору являются:

10.2.1. Приложение № 1 – «Календарный график финансирования».

10.2.2. Приложение № 2 – «План объекта долевого строительства».

10.2.3. Приложение № 3 – «Технические характеристики многоквартирного жилого дома».

## **11. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:**



Общество с ограниченной ответственностью СЗ "ВЫБОР-СТОЛИЦА"  
123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1, этаж 1, помещение III, комната № № 13, 14  
ОГРН 1207700369491 ИНН/КПП 9703019065/770301001

р/с 40702810300010012296, АО «Банк ДОМ.РФ»  
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266  
Телефон 8-800-775-8686, + 7 (495) 123-46-55

**ИНВЕСТОР:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ИНВЕСТОР:**

\_\_\_\_\_ Сорокин С.В.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом**  
**строительстве объекта недвижимости от**  
**«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. №**

**Календарный график финансирования**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЫБОР-СТОЛИЦА"**, ИНН 9703019065, КПП 770301001, ОГРН 1207700369491, юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.1, этаж 1, пом. III, ком. 13,14, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Генерального директора Сорокина Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ именуемая в дальнейшем "Инвестор", с другой стороны, подписали настоящее приложение №1 к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве объекта недвижимости от сентября 2023 г. (далее по тексту – Договор), устанавливающий график вложения инвестиций (целевого финансирования) Инвестором в строительство объекта: Многоэтажные многоквартирные дома с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Этап № 1., Многоэтажный многоквартирный жилой дом. Корпус 3, расположенного на земельном участке по адресу: город Москва, городской округ Троицк, город Троицк, тер. СНТ Ветеран-1, корпуса 2,3. (именуемого в дальнейшем – «Объект»), в размере установленной договором доли, составляющей в натуре 1 (одно) Нежилое помещение.

1. Инвестор осуществляет целевое финансирование (вносит целевые взносы) в строительство Объекта по этапам в следующие сроки и в следующих размерах:

Номер очередного этапа платежей	Срок внесения очередного целевого взноса	Размер очередного целевого взноса	Оплаченная площадь

2. Настоящий календарный график финансирования является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости, заключенного Сторонами 25 сентября 2023г. и может быть изменен только в порядке, определенном указанным Договором.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью СЗ "ВЫБОР-СТОЛИЦА"  
123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1, этаж 1, помещение III, комната № № 13, 14  
ОГРН 1207700369491  
ИНН/КПП 9703019065/770301001  
р/с 40702810300010012296,  
АО «Банк ДОМ.РФ»  
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266  
Телефон 8-800-775-8686, + 7 (495) 123-46-55

**ИНВЕСТОР:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

\_\_\_\_\_ Сорокин С.В.

**ИНВЕСТОР:**

\_\_\_\_\_

долевом  
«25» сентября 2023 г. №

Приложение № 2 к Договору участия в  
строительстве объекта недвижимости от

## ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ЗАСТРОЙЩИК:**

\_\_\_\_\_ Сорокин С.В.

**ИНВЕСТОР:**

\_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома**

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1.	Количество этажей	19 + 1 подвальный этаж + технический чердак
2.	Общая площадь	35 911,5 кв.м.
3.	Материал наружных стен	Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей
4.	Материал поэтажных перекрытий	Сборно-монолитные железобетонные
5.	Класс энергоэффективности	В
6.	Сейсмостойкость	5 баллов

**Основные характеристики жилого/нежилого помещения**

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики (кв.м.)
БЛОК 2/3. Нежилое. Помещение БКТ		
1.	Общая площадь, в том числе:	
1.1.	Встроенное нежилое помещение	
1.2.	Сан.узел (обозначено трассировкой перегородок блоками в 1 ряд)	
1.3.	Помещение уборочного инвентаря (ПУИ) (обозначено трассировкой перегородок блоками в 1 ряд)	

**ЗАСТРОЙЩИК:**

\_\_\_\_\_ Сорокин С.В.

**ИНВЕСТОР:**

\_\_\_\_\_

## ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### 1. Ограждающие конструкции

Наружные стены - Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей.

Внутренние стены между нежилыми помещениями- блоками из ячеистого бетона.

Внутренние перегородки – вспомогательные помещения обозначены трассировкой перегородок блоками из ячеистого бетона в 1 ряд.

### 2. Холодное и горячее водоснабжение

Предоставляется подключение.

Разводка холодного и горячего водоснабжения – не предусмотрена.

### 3. Канализация

Предоставляется подключение.

Разводка канализации – не предусмотрена.

### 4. Отопление

Предусмотрено устройство самостоятельной системы водяного отопления, оборудованной распределительными коллекторами, приборами учета тепла, регулирующей и запорной арматурой.

### 5. Электроснабжение

В нежилом помещении устанавливается электрический щит механизации с автоматами.

Прокладка электропроводки – не предусмотрена.

### 6. Двери и окна

Окна и витражи - алюминиевый профиль, индивидуального изготовления, заполнение - двухкамерный стеклопакет.

Входные двери – алюминиевый профиль, индивидуального изготовления, заполнение - двухкамерный стеклопакет.

Внутренние двери – не предусмотрены.

### 7. Внутренняя отделка - отделка не предусмотрена.

### 8. Вентиляция

Предоставляется подключение в самостоятельную систему приточной и вытяжной механической вентиляции. Монтаж системы приточной и вытяжной противодымной вентиляции внутри помещения – не предусмотрен.

### 9. АПС (автоматика пожарной сигнализации)

Предусматривается оснащение системой оповещения 2-го типа с автоматическим управлением от сети АПС - устанавливаются извещатель дымовой (на потолке) и оповещатель звуковой (на стене).

### 10. Устанавливаются приборы учета.

### 11. Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономических и эксплуатационных показателей

ЗАСТРОЙЩИК:

ИНВЕСТОР:

\_\_\_\_\_ Сорокин С.В.

\_\_\_\_\_