

## Договор участия в долевом строительстве №

г. Москва

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ВЭЛЛБИ», ОГРН 1197746701371 ИНН 9702010920 КПП 770201001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 107031, город Москва, Трубная пл, д. 2, этаж 4 ком. 20,

именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Чистякова Андрея Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

**Застройщик** — юридическое лицо, владеющее земельным участком на правах арендатора и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**Объект недвижимости** — многофункциональный гостиничный комплекс с подземной автостоянкой, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства, расположенный по строительному адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Крюково, г. Зеленоград, коммунальная зона Александровка, ул. Александровка (проезд 624), земельный участок с кадастровым номером 77:10:0006001:24;

**количество этажей:** 1 подземный и 7 надземных

**общая площадь:** 7 605 м<sup>2</sup>;

**материал наружных стен и каркас объекта:** С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

**Класс энергоэффективности:** не нормируется;

**Объект долевого строительства** — нежилое помещение, характеристики которого указаны в п. 3.2. Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в его состав, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

**Общее имущество Объекта** — принадлежащее собственникам помещений в Объекте на праве общей долевой собственности общее имущество в Объекте, а именно:

— помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- земельный участок, на котором расположен Объект.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Собственнику Объекта долевого строительства во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте. Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Объекта постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ не применяются.

**Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон 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 РФ».

**Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат кадастрового инженера.

## **2. Правовое обоснование договора**

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «ФЗ № 214-ФЗ»).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- договор аренды земельного участка № И-10-002273 от 29.12.2021 г., зарегистрированный 17.01.2022 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве;
- Разрешение на строительство № 77-10-020451-2022 от 28.09.2022г.;
- Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта недвижимости, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

## **3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Объект долевого строительства – нежилое помещение, расположенное по строительному адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Крюково, г. Зеленоград, коммунальная зона Александровка, ул. Александровка (проезд 624), обладающее следующими характеристиками:

условный номер: \_\_\_\_\_;

назначение: нежилое;

этаж расположения: \_\_\_\_\_;

общая проектная площадь: \_\_\_\_\_,

состоящее из частей нежилого помещения:

3.2.1)

3.2.2)

3.2.3)

3.3. План расположения Объекта долевого строительства на этаже указан в Приложении № 1 к настоящему Договору и носит информационный характер исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображения в графической форме (схема, чертеж) расположения по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения.

3.4. Перечень отделочных работ, согласованный Сторонами и производимый Застройщиком в Объекте долевого строительства, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Остальные работы в Объекте, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта

3.5. Указанный в п. 3.2 Договора адрес объекта долевого строительства является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер и уточняются характеристики.

3.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.7. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

#### **4. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты**

4.1. Цена Договора на момент его подписания составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей, которая включает все налоги и сборы, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Стороны пришли к соглашению, что цена Договора определена из расчета

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. за один квадратный метр общей проектной площади Объекта долевого строительства.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена договора подлежит изменению в случае, если Общая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 2 % как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 2 (Два) %, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу, исходя из расчета стоимости за один квадратный метр, указанный в п.4.2. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Под надлежащим уведомлением, в частности, Стороны согласовали подписание передаточного акта либо подписание акта о несоответствии.

Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 2 (Два) %, то Участнику долевого строительства после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница, исходя из расчета стоимости за один квадратный метр, указанный в п.4.2. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в результате проведения Отделочных работ в Объекте долевого строительства возможно изменение, в том числе уменьшение площади Объекта долевого строительства в связи с возведением перегородок/стен внутри Объекта долевого строительства (если их возведение предусмотрено в составе Отделочных работ), а также в связи с выполнением иных Отделочных работ. Стороны договорились, что такое изменение площади не будет являться основанием изменения Цены Договора или предъявления претензий к Застройщику.

4.4. Участник долевого строительства обязуется открыть специальный эскроу-счет в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (эскроу агент), место нахождения: г. Москва; адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) в день подписания настоящего Договора. Счет эскроу открывается участником долевого строительства у Эскроу-агента для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

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

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЭЛЛБИ» (сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «ВЭЛЛБИ»)), место нахождения: 107031, город Москва, Трубная пл, д. 2, этаж 4 ком. 20, адрес электронной почты: info@wellbe.apartments.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

4.5. Цена Договора, указанная в п.4.1 настоящего Договора, вносится Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_/с привлечением кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ на аккредитив, открываемый Участником долевого

строительства в ПАО «Сбербанк России» (далее по тексту - «Банк») не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

4.5.1. Плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;

4.5.2. Банком-эмитентом выступает Банк;

4.5.3. Исполняющим банком выступает Банк;

4.5.4. Аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_ без НДС;

4.5.5. Вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;

4.5.6. Условия оплаты - без акцепта;

4.5.7. Условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образа настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком; в том числе путем направления по электронной почте с адреса \_\_\_\_\_ на адрес \_\_\_\_\_. Документы должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

4.5.8. Срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

4.5.9. Расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства;

4.5.10. В течение срока действия аккредитива Участник долевого Строительства с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;

4.5.11. Дополнительные условия: частичная оплата не предусмотрена;

4.5.12. Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в ПАО «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, место нахождения: г. Москва; адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481). Счет эскроу открывается Участником долевого строительства у Эскроу-агента для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и Договором счета эскроу.

4.6. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты внесения в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

4.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 9 и 10 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

### **5. Срок передачи Объекта долевого строительства**

5.1. Передача участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте срок:

**5.1.1. срок передачи Объекта долевого строительства – не позднее 30.06.2025 года.**

5.2. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 6 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, кроме того, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

## **6. Обязательства Сторон**

### **6.1.1. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

#### **6.1.2. Участник долевого строительства обязан:**

6.1.3. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, указанную в п. 4.1, на аккредитив, которые после регистрации договора участия в долевом строительстве поступают на эскроу-счет, открытый в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

6.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого участия, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого участия (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок, не превышающий шести месяцев, исчисляемых от даты подписания соответствующего Акта.

6.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

6.1.6. Не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте с момента передачи Объекта долевого участия Участнику по Акту приема-передачи (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

6.1.7. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 6.1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе) за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 6.4.1 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

6.1.8. Выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 4.3. Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

6.1.9. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

6.1.10. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

6.1.11. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

6.1.12. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.1.13. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

6.1.14. Участник долевого строительства после оформления в собственность объекта долевого строительства обязуется в установленном законом порядке оформить земельно-правовые отношения с уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством в отношении земельного участка, указанного п. 2.2. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется нести расходы за пользование земельным участком в соответствии со ст. 65 ЗК РФ.

6.1.15. В случае, если Участник долевого строительства выразит инициативу на расторжение договора участия в долевом строительстве по основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214, при условии согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника и при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 9.3. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника, подлежащих возврату Участнику после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

## **6.2. Участник долевого строительства вправе:**



6.2.1. Уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора в порядке п.4.4. Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Уступка прав, которые Участник хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

- Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки, копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

6.2.2. Уступка, в т.ч. передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

6.2.3 Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

### **6.3. Права и обязанности Застройщика:**

#### **6.3.1. Застройщик обязан:**

6.3.2. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

6.3.3. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным;

6.3.4. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности к передаче Объекта долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства почтой России, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 14 настоящего Договора.

6.3.5. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок - не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора почтой России, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 14 настоящего Договора.

6.3.6. Предоставлять Участнику долевого строительства по его письменному требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

6.3.7. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

6.3.8. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

6.3.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

6.3.10. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

#### **6.4. Застройщик вправе:**

6.4.1. При уклонении, неявке или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 6.1.4. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по истечении 2 двух месяцев, исчисляемых от даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре.

При досрочной передаче Объекта долевого строительства, в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания двустороннего Передаточного акта, срок для составления Одностороннего акта приема-передачи исчисляется от даты уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства и составляет 2 (Два) месяца.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том

числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в ней имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

В одностороннем порядке вносить изменения в проектную декларацию в течение всего срока строительства Объекта. Под сроком строительства Объекта понимается период времени, исчисляемый от даты получения разрешения на строительство до даты ввода объекта в эксплуатацию. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных, балконных (при наличии) и дверных проемов в Объекте недвижимости и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (Общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 2 (два) процента по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора

Информация об актуальных изменениях проектной декларации размещается на сайте: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства считается надлежаще уведомленным об изменениях проектной декларации в случае, если Застройщик опубликовал произошедшие изменения в установленные законом сроки и в установленном законом порядке. При этом при несогласии Участника долевого строительства со внесенными изменениями последний вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от Договора и потребовать возврата уплаченных денежных средств. В случае, если в течение 10 (Десяти) календарных дней от Участника долевого строительства в адрес Застройщика не поступит уведомления об одностороннем отказе от Договора на основании внесенных в проектную декларацию изменений, внесенные изменения в проектную декларацию считаются принятыми Участником долевого строительства и не являются нарушением условий заключенного Договора участия в долевом строительстве.

## **7. Гарантии качества**

7.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, составляет 1 (Один) год.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства.

7.3. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

7.4. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в разделе 7 настоящего Договора.

7.5. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (шесть) календарных месяцев. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

7.6. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Требования к качеству отделочных работ установлены Соглашением между Застройщиком и Генеральным подрядчиком в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия». Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактическая площадь Объекта может отличаться от площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Площадь Объекта уточняется по результатам обмеров, произведенных кадастровым инженером, результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно разделу 4 настоящего Договора.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение общей фактической площади Объекта от общей проектной, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в пределах 2% от общей проектной площади.

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся в соответствии с действующим законодательством.

## **8. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора**

8.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

8.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора несут Стороны, заключившие настоящий Договор, в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 6.2.1-6.2.3. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

## **9. Изменение Договора и прекращение его действия**

9.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 7.6. Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей. Под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.
- в иных установленных федеральным законом случаях.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

9.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

9.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном банке. При заключении Договора счета-эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

9.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

## **10. Ответственность Сторон**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

10.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

10.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в разделе 4 и п. 6.1.4. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

10.4. В случае нарушения обязанности п. 6.1.5. Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

10.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после уступки третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому Участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки.

## **11. Обстоятельства непреодолимой силы**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

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

11.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

11.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## **12. Дополнительные условия**

12.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком). Наименование Объекта долевого строительства, указанное п. 1.1. Договора, в результате проведения кадастрового учета может быть изменено. Уточненное наименование Объекта долевого строительства отражается в Едином государственном реестре недвижимости.

12.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

12.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

## **13. Заключительные положения**



13.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

13.2. Стороны договорились, что надлежащим уведомлением Застройщиком Участника долевого строительства о событиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, будет являться опубликование Застройщиком информации на официальном сайте <https://наш.дом.рф>, за исключением случаев, указанных в п. 6.3.4., п. 6.3.5. настоящего Договора.

13.3. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

13.3.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

13.3.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

13.4. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 14 настоящего договора.

13.5. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

13.6. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

13.7. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под

Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

13.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности 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, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого

строительства по Договору, аффилированным лицам Застройщика, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

13.9. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

13.10. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

13.11. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

13.12. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

13.13. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, являющегося нежилым помещением, в т.ч. права и обязанности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

13.14. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта недвижимости аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства.

13.15. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую, по одному для каждой из Сторон.

#### **14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

14.1. Подписывая настоящий Договор, Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на сшивке).

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
<b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>«Специализированный застройщик</b> <b>«ВЭЛЛБИ»</b> 107031, Г Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский, пл Трубная, д. 2, этаж 4, ком. 20 ИНН/КПП 9702010920/770201001 ОГРН 1197746701371 Р/с К/с БИК  <b>Генеральный директор</b>	

Приложение № 1  
К Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

Объекта долевого строительства, расположенного по адресу:  
**г. Москва, внутригородское муниципальное образование Крюково, г.  
Зеленоград, коммунальная зона Александровка, ул. Александровка (проезд 624),  
земельный участок с кадастровым номером 77:10:0006001:24.**

Рис. 1: расположение Объекта долевого строительства на этаже (поэтажный план).

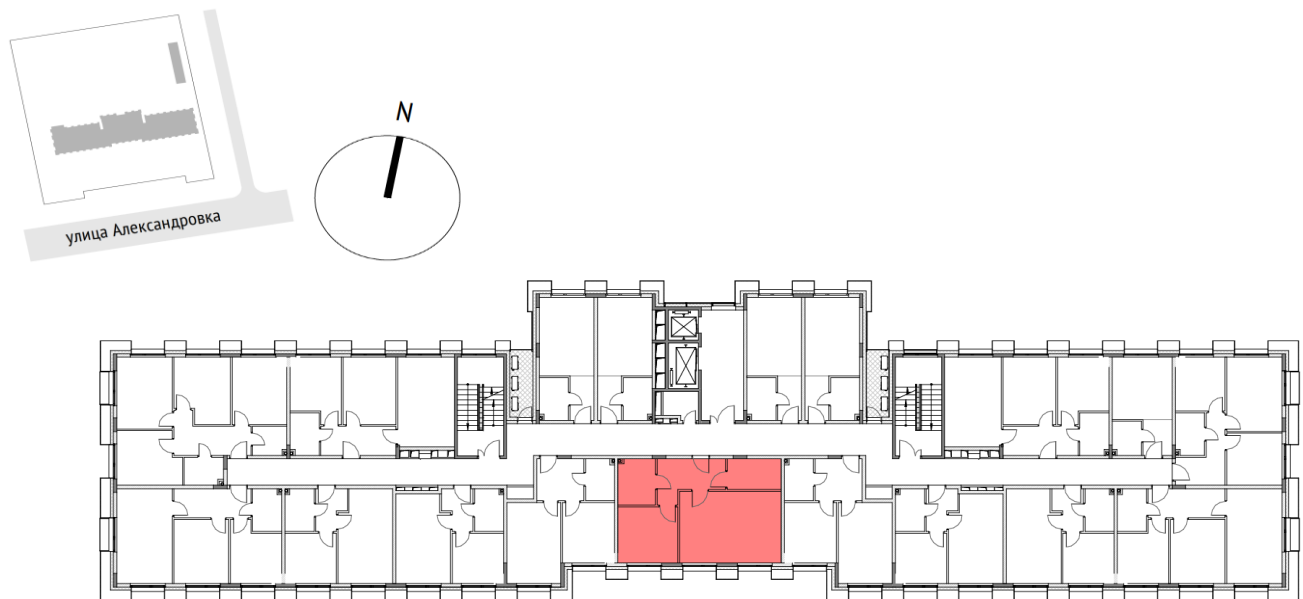
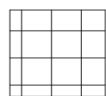


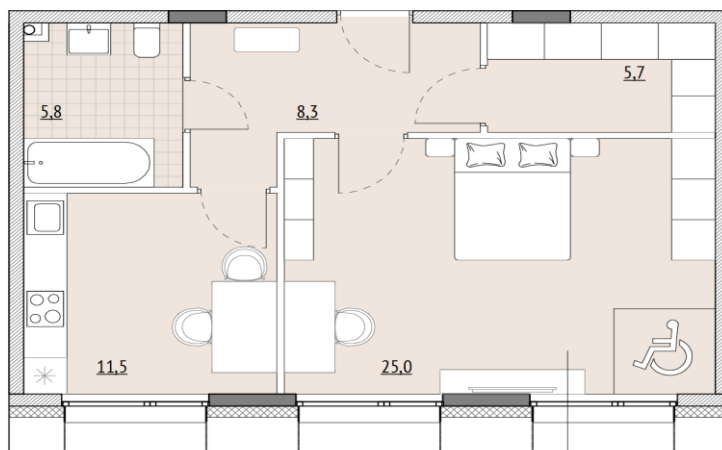
Рис. 2: характеристики Объекта долевого строительства.



Мокрые зоны

№33	Номер
42.32	Жилая площадь
82.58	Общая площадь
2К	Количество комнат

Номер  
Жилая площадь  
Общая площадь  
Количество комнат



№10	25,0
2К	56,3

Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане выделено красным цветом (рис. 1).

Характеристики Объекта долевого строительства (площадь помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, планировка) отображены на рис. 2 и носят исключительно информационный характер. При передаче готового Объекта долевого строительства, площадь, планировка, а так же иные характеристики могут отличаться от проектных.

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЭЛЛБИ»</b></p> <p>107031, Г Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский, пл Трубная, д. 2, этаж 4, ком. 20</p> <p>ИНН/КПП 9702010920/770201001</p> <p>ОГРН 1197746701371</p> <p>Р/с К/с БИК</p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p>_____/_____/_____</p>	

**Приложение № 2**  
**К Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_**

**ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ**

выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства, расположенном по адресу:  
**г. Москва, внутригородское муниципальное образование Крюково, г. Зеленоград,**  
**коммунальная зона Александровка, ул. Александровка (проезд 624), земельный участок с**  
**кадастровым номером 77:10:0006001:24.**

**1.1. Кухня:**

- стены: обои под покраску, покраска;
- потолок: натяжной потолок с закладной в центре помещения для вывода под осветительный прибор;
- полы: ламинат, плинтус;
- межкомнатная дверь: устанавливаются коробка, дверное полотно, наличники, доборы, ручка;
- электроустановочное оборудование:
- 6 розеток;
- 1 выключатель;
- ХВС, ГВС, канализация: выводы для подключения кухонной мойки, посудомоечной машины.

**1.2. Жилая комната**

- стены: обои под покраску, покраска;
- потолок: натяжной потолок с закладной в центре помещения для вывода под осветительный прибор;
- полы: ламинат, плинтус;
- межкомнатная дверь: устанавливаются коробка, дверное полотно, наличники, доборы, ручка;
- электроустановочное оборудование: 2-4 розетки, 1 выключатель.

**1.3. Коридор**

- стены: обои под покраску, покраска;
- потолок: натяжной потолок с закладной в центре помещения для вывода под осветительный прибор;
- полы: ламинат, плинтус;
- межкомнатная дверь: устанавливаются коробка, дверное полотно, наличники, доборы, ручка;
- входная дверь: металлическая;
- электроустановочное оборудование: распределительный щит, 1 розетка, 1 выключатель.

**1.4. Санузел**

- стены: керамическая плитка;
- потолок: натяжной потолок с закладной в центре помещения для вывода под осветительный прибор;
- полы: керамическая плитка;
- межкомнатная дверь: устанавливаются коробка, дверное полотно, наличники, доборы, ручка;
- электроустановочное оборудование: 2 розетки, 1 выключатель.
- ХВС, ГВС, канализация: выводы для подключения, ванной, умывальника, унитаза, стиральной машины;
- устанавливается ванна.

**Примечание:**

1. Смесители и сантехнические приборы (кроме ванны) не устанавливаются. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на выводах системы канализации ХВС, ГВС. Отопление выполняется в полном объеме, включая приборы отопления. Полотенцесушитель не устанавливается.

2. Разводка внутри помещений телевизионной сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети с установкой оконечных устройств не производится.
3. Установка электровозвонков и электроплит не предусматривается.
4. Устройства встроенной мебели и антресолей не предусматривается.
5. Приборы освещения не устанавливаются. Для подключения приборов освещения оставляется кабельный выпуск с винтовой клеммной колодкой.
6. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в настоящем Приложении, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.
7. Вышеизложенный перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЭЛЛБИ»</b> 107031, Г Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский, пл Трубная, д. 2, этаж 4, ком. 20 ИНН/КПП 9702010920/770201001 ОГРН 1197746701371 Р/с К/с БИК</p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p>_____/_____</p>	