



гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.2 – Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.8.1 – Развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок; 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо; 5.1.2 - Обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях, расположенный по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, набережная Краснопресненская, земельный участок 14/15, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи движимого и недвижимого имущества № 1 от 27 декабря 2022 года.

**1.4. «Объект недвижимости»** – многофункциональный жилой комплекс, строительство которого осуществляется на Земельном участке. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

<b>Вид</b>	Здание
<b>Назначение</b>	Жилое
<b>Количество этажей</b>	91
<b>Площадь (кв.м)</b>	143 480,18
<b>Материал наружных стен и каркаса объекта</b>	Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Кладка из блоков с внешним слоем из систем вентилируемого фасада, штукатурки, витражных систем с заполнением непрозрачными стеклопакетами; монолитный железобетон с внешним слоем из систем вентилируемого фасада; витражи с заполнением прозрачными и непрозрачными стеклопакетами. Каркас объекта: монолитный железобетон)
<b>Материал перекрытий</b>	Монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности</b>	A+
<b>Класс сейсмостойкости</b>	5

**1.5. «Окончание строительства Объекта недвижимости»** – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

**1.6. «Объект долевого строительства»** – жилое помещение, указанное в п.2.3. Договора, подлежащее передаче Участнику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника

**1.7. «Площадь объекта долевого строительства»** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства (то есть площадь объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией), являющаяся ориентировочной в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

**1.8. «Окончательная Площадь объекта долевого строительства»** – сумма площадей всех частей Объекта

долевого строительства, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации и/или кадастровых работ, осуществляемых привлеченным Застройщиком кадастровым инженером или уполномоченной организацией на предмет установления внутренних размеров Объекта недвижимости, в т.ч. Объекта долевого строительства.

**1.9. «БТИ»** – в целях Договора это орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации/осуществление кадастровой деятельности (кадастровых работ) в отношении Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

**1.10. «Регистрирующий орган»** – орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

**1.11. «Банк»** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора в отношении Объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

**1.12. «Инструкция по эксплуатации»** – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**1.13. «Передаточный акт»** – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником.

**1.14. Применимое право** - федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

## 2. Предмет Договора

2.1. Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

2.2. В соответствии с положениями Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и после уплаты Участником цены Договора в полном объеме передать ему Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

2.3. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

Условный номер Объекта: [●]

Номер этажа Здания: [●]

Количество комнат: [●]

Проектные площади Объекта:

Общая площадь объекта - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

[помещение ] - [●] кв.м.

План этажа, на котором расположен Объект долевого строительства (с отображением его местоположения на этаже, указанием площади (в кв. м.) приведен в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику, указано в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. Стороны пришли к

соглашению не признавать расхождение планировки и/или расхождение Площади Объекта долевого строительства, существенными изменениями характеристик Объекта долевого строительства.

Характеристики Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости являются проектными и подлежат уточнению после Окончания строительства Объекта недвижимости. При этом Площадь объекта долевого строительства уточняется по данным первичной технической инвентаризации. Изменение Площади Объекта долевого строительства является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

### **3. Правовое основание заключения Договора**

3.1. Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативными актами Российской Федерации».

3.2. Участник подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика и ознакомился со всей необходимой и полной информацией о Застройщике и проекте строительства Объекта недвижимости, включая, но не ограничиваясь:

- наименование, адрес нахождения и режим работы Застройщика;
- объем своих прав и обязанностей по Договору;
- правовые основания, сроки и условия строительства Объекта недвижимости;
- момент возникновения имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- момент возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства;
- риски, которые могут препятствовать Застройщику в исполнении настоящего Договора;
- способы обеспечения по Договору;
- проектная документация;
- проектная декларация Застройщика.

3.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке, без согласия Участника вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. 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 и балконных 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 Площади объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Площади объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) по сравнению с Площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.3 Договора.

3.4. Привлечение денежных средств Участника осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ФЗ-214.

### **4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон**

4.1. Цена Договора является суммой денежных средств, подлежащих уплате Участником, для создания Объекта долевого строительства и рассчитывается, исходя из стоимости одного квадратного метра Площади объекта долевого строительства, равной [●] ([●]) руб. [●] коп.

4.2. Исходя из Площади объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра Площади объекта долевого строительства, Цена Договора составляет сумму [●] ([●]) руб. [●] коп. (далее – Цена Договора), НДС не облагается.

В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта недвижимости.

4.2.1. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу

в порядке, предусмотренном Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.2.2. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, указанных в Приложении № 3 Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 2 (Два) раза в течение 6 (Шесть) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа (расторжения) Застройщика от исполнения Договора.

4.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), в следующем порядке:

4.3.1. Участник обязуется:

- не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, открыть счет эскроу в ПАО Сбербанк и уведомить об этом Застройщика (с приложением документов, подтверждающих данные обстоятельства) по электронной почте, указанной в Договоре;

- не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, открыть в [●] аккредитив и внести сумму, в размере [●] ([●]) руб. [●] коп.

4.3.2. В случае, если Участник не выполнит указанные в п. 4.3.1. Договора обязательства в срок, то по истечении этого срока, Договор не подлежит передаче на государственную регистрацию, обязательства Сторон по Договору прекращаются, правовые последствия сделки не наступают, и Застройщик вправе распорядиться Объектом долевого строительства по своему усмотрению, а Участник не вправе требовать заключения и исполнения Договора от Застройщика. Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке, по инициативе Участника.

4.3.3. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.3.4. Внесение денежных средств Участником, в порядке, предусмотренном п.п. 4.2. - 4.3. Договора, осуществляется на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03 (доб. 2).

**Депонент:** Участник;

**Бенефициар:** Застройщик;

**Депонируемая сумма:** Цена Договора, согласованная Сторонами в пункте 4.2. Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 10.08.2028г. (включительно).

Денежные средства вносятся Участником долевого строительства в безналичном порядке на аккредитив, открываемый Депонентом в ПАО Сбербанк:

- плательщиком по аккредитиву является Депонент;

- банком-эмитентом выступает - [●];

- исполняющим банком является - [●];

- банком, обслуживающим получателя средств, выступает [●];

- аккредитив исполняется на счет эскроу, открытый Депонентом в соответствии с п. 4.3.1. Договора;

- аккредитив выставляется на сумму [●] ([●]) руб. [●] копеек;

- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;

- условия оплаты - без акцепта;

- покрытие аккредитива на сумму в размере [●] ([●]) руб. [●] копеек, НДС не облагается, осуществляется за счет Депонента, путем перечисления Банком указанных денежных средств на аккредитив.

4.3.5. Условием исполнения аккредитива является предоставление зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве на объект (объекты) недвижимости (1 оригинал, 1 ксерокопия), либо скан-образ ДДУ, либо электронная версия ДДУ с электронными подписями, при этом, реквизиты ДДУ должны совпадать с реквизитами документа-основания в выписке ЕГРН (при их указании в выписке ЕГРН).

4.3.6. Срок аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.

4.3.7. Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива после представления документов, указанных в п. 4.3.5. настоящего Договора, при этом денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и эскроу-агентом;

- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 4.3.6. Договора;

- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

4.3.8. Все расходы по оплате аккредитива оплачивает Участник.

**Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о**

перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. №\*\* участия в долевом строительстве от \*\*. НДС не облагается».

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости полученное Застройщиком в соответствии с ФЗ-214 или сведения о размещении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с ФЗ-214;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости.

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:**

Застройщик: ООО СЗ «1-й Красногвардейский»

Юр. адрес: 121087, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный

округ Филёвский парк, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5, помещ. 8Н, офис 58

ИНН 7730286690, КПП 773001001

р/с: 40702810138000334917 в ПАО «СБЕРБАНК»

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным законодательством;
- возникновение иных оснований, предусмотренных законодательством.

4.4. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного ФЗ-214, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Три) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.5. По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика (если иное не предусмотрено условиями) для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Цена Договора, указанная в пункте 4.2 Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Площадь объекта долевого строительства будет больше более чем на 0,1 (Ноль целых одна десятая) квадратного метра или меньше более чем на 0,1 (Ноль целых одна десятая) квадратного метра, по сравнению с Площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.3 Договора. В случае отклонения Окончательной Площади объекта долевого строительства от Площади объекта долевого строительства до 0,1 (Ноль целых одна десятая) квадратного метра включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

4.7. Участнику в течение 60 (Шестьдесят) рабочих дней с даты получения Застройщиком данных обмеров БТИ по указанному в Договоре адресу Участника направляется Уведомление с указанием Окончательной Площади объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади), в том числе по электронной почте и/или посредством почты и/или путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку, либо его представителю по Доверенности. При этом Участник обязан не реже 1 раза в неделю проверять электронную почту, указанную им в статье 11 Договора. Окончательная Площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

4.7.1. В случае если Окончательная Площадь объекта долевого строительства будет больше Площади объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3 Договора более чем на 0,1 (Ноль целых одна десятая) квадратного метра, Цена Договора меняется в сторону увеличения, а Участник обязуется в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади и Требования о доплате произвести доплату Застройщику Цены Договора. Требование о доплате может быть направлено Застройщиком Участнику по электронной почте, указанной в статье 11 Договора. Такое требование считается полученным Участником в день его направления. Несвоевременная проверка электронной почты Участником не может служить основанием для освобождения его от ответственности за нарушение сроков доплаты по Договору.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (Эскроу-агенте);
- оплата разницы Цены Договора после Окончания строительства Объекта недвижимости производится Участником по реквизитам Застройщика, указанным в Требовании о доплате.

4.7.2. В случае если Окончательная Площадь Объекта долевого строительства будет меньше Площади Объекта долевого строительства более чем на 0,1 (Ноль целых одна десятая) квадратного метра, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцать) дней с даты перечисления Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы (раскрытия счета эскроу) и при условии получения Застройщиком письменного заявления Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, вернуть Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.7. Договора, если указанная разница не была перечислена Участнику Эскроу-агентом со специального счета эскроу ранее.

4.8. Сторонами согласовано, что положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами, произведенными Застройщиком на цели, предусмотренные частью 1 статьи 18 ФЗ-214 для строительства (создания) Объектов долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, сформированная после окончания строительства на момент подписания передаточного акта является экономией Застройщика, не облагаемой НДС, которая остается в распоряжении Застройщика.

4.9. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.10. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

4.11. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником. Указанные расходы несет Участник.

4.12. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на счет эскроу и аккредитив, открытые, согласно настоящей статье Договора, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник несет самостоятельно.

## **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.3 Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 4 Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.4. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в Регистрирующем органе.

5.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в статье 6 Договора, в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Участник обязан:

5.3.1. Уплатить цену Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором.

5.3.2. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в Регистрирующем органе в течение 30 (Тридцать) дней со дня подписания Договора.

5.3.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.3 Договора, по Передаточному акту в сроки и порядке, установленные Договором.

5.3.4. Письменно уведомить Застройщика в случае изменения своих паспортных данных и (или) адреса регистрации, адреса электронной почты, в течение 5 (Пять) дней с момента таких изменений. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

5.3.5. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, обязан самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, вносить плату за жилое помещение, в том числе: коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и

обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости управляющей организации, указанной Застройщиком, для чего заключить соответствующий договор с управляющей организацией, исполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством.

5.3.6. До регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

5.3.7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

5.3.8. В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства до момента оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных п 5.3.5 Договора осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику понесенные расходы, в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения письменного требования Застройщика. Данные расходы не входят в Цену Договора и определяются Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а в случае их отсутствия - на основании утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

5.3.9. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника законодательством.

5.3.10. Самостоятельно отслеживать изменения, вносимые в проектную декларацию Застройщиком, в т.ч. в части адреса, банковских реквизитов, режима работы Застройщика. Актуальная информация считается доведенной до Участника с момента опубликования Застройщиком изменений в проектную декларацию, в порядке, предусмотренном ФЗ-214.

В день приемки Объекта долевого строительства заключить договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком. Уклонение Участником от заключения с эксплуатирующей организацией договора на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

5.4. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора в полном объеме и подписания Участником Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику**

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по Договору:  
**▪ в течение 6 (Шесть) месяцев с даты Окончания строительства Объекта недвижимости.**

6.1.1. **Дата Окончания строительства Объекта недвижимости – 30 июня 2027 года.**

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

Застройщик по завершении строительства (создания) Объекта недвижимости направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку, либо его представителю по доверенности.

Участник, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта недвижимости всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного Договором использования.



6.6. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.6.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; Окончательной Площади объекта долевого строительства в пределах не более 5 (Пять) процентов от Площади объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.6.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): выступов, ниш, козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.6.3. Проектное (фактическое) изменение условного номера объекта, указанного в п. 2.3. Договора.

6.7. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (Два) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 Договора, вправе составить односторонний Передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства хранится у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и передачи его Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

6.8. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника, 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.

6.9. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

## **7. Особые условия и гарантийный срок**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

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

7.2. Уступка Участником права требования по Договору (далее – Уступка/Договор уступки) другому лицу (далее – «Новый Участник»), как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается исключительно с письменного согласия Застройщика, после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по Договору на Нового Участника, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 ФЗ-214, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае отсутствия письменного согласия Застройщика на передачу Участником права требования по Договору, Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по Уступке недействительными и не передавать Новому Участнику по Договору уступки Объект долевого строительства.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые Новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником права требования по Договору, допускается с момента государственной

регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Участник в обязательном порядке обязан уведомить Нового Участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пять) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки и/или его заверенной копии, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 ФЗ-214, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 ФЗ-214, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

7.4. Договор и дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную законодательством, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7.7. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство жилых помещений (квартир), которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

7.8. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством.

7.9. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.

## **8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров**

8.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере:

- при просрочке платежа(платежей) не более 2 месяцев, размер уплачиваемой Участником неустойки составляет 0,1% от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки;
- при просрочке платежа(платежей) более 2 месяцев, но не более 6 месяцев, размер уплачиваемой Участником неустойки составляет 0,2% от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки;
- при просрочке платежа (платежей) более 6 месяцев, размер уплачиваемой Участником неустойки составляет 0,3% от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы,

возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты и действия государственных и муниципальных органов, пандемия, эпидемия, режим повышенной готовности, военные действия любого характера, препятствующие выполнению Договора.

8.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и 4 ст. 9 ФЗ-214.

8.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 ФЗ-214, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 ФЗ-214.

8.8. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

8.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке, по месту нахождения Застройщика.

## **9. Прочие условия**

9.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что право собственности на Земельный участок с Объектом недвижимости может быть передано в залог Банку и может быть передано в последующий залог третьим лицам.

9.1.1. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности и дает свое согласие на то, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004042:20610, на котором осуществляется строительство многофункционального жилого комплекса, находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (далее по тексту – «Банк») на основании Договора об ипотеке № 380F00C6E-01/И1 от 17 января 2023 года, заключенного между Застройщиком (залогодатель) и Банком (залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях строительства Многофункционального жилого комплекса, в состав которого входит Объект долевого строительства.

9.1.2. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности и согласен с тем, что в будущем Застройщик будет заключать договоры ипотеки, договоры залога имущественных прав, в рамках которых право собственности будет передано в залог.

9.2. Участник дает свое согласие на образование Земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном в первом и втором абзацах пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под Объектом недвижимости.

Участник дает свое согласие и будет при необходимости оказывать содействие (в том числе при голосовании на общем собрании собственников помещений, при государственной регистрации и государственном кадастровом учете) по предоставлению АО «ЭКСПОЦЕНТР (ОГРН 1027700167153) права ограниченного бессрочного пользования частью земельного участка (сервитут), ориентировочной площадью 1400 (Одна тысяча четыреста) квадратных метров, для целей технологического проезда и парковки транспорта АО «ЭКСПОЦЕНТР, а также эксплуатации коммуникационного коллектора, в котором расположены транзитные инженерные коммуникации АО «ЭКСПОЦЕНТР.

Участник уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

9.3. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 Договора.

9.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган

даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

## 10. Заключительные положения

10.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

10.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

10.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

10.5.1. Если иное не предусмотрено законом или Договором любое уведомление, извещение, сообщение, требование должны быть направлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителям Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении – при доставке курьером Стороны-отправителя;

- в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения – при направлении через организацию почтовой связи.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 11 Договора.

10.6. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, телефон, электронная почта.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения и исполнения Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора, а также срока архивного хранения Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.7. Участник подтверждает, что все условия Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, в т.ч. права и обязанности Участника 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 подтверждает, что перед подписанием 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, 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).

10.8. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретает Участником для личного (индивидуального или семейного) использования.

10.9. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на реквизиты Участника указанные в статье 11 Договора sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц, а также информацию, связанную с исполнением Договора.

10.10. Договор составлен в трех экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр – для Регистрирующего органа. Все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу.

## 11. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – План этажа и квартиры;

Приложение №2 – Описание состояния объекта долевого строительства на момент его передачи участнику;

Приложение №3 – Порядок внесения платежей по Договору участия в долевом строительстве.

## 12. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

### Застройщик:

**ООО СЗ «1-й Красногвардейский»**

Юр. адрес: 121087, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филёвский парк, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5, помещ. 8Н, офис 58

ИНН 7730286690, КПП 773001001

р/с: 40702810138000334917 в ПАО «СБЕРБАНК»

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

E-mail: [info@summa.moscow](mailto:info@summa.moscow)

### Участник:

**Гражданин**

**РФ**

[●]apart paramapart paramapart paramapart paramapart paramapart paramapart paramapart paramapart paramapart, пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] [●]. [●]. [●]г., код подразделения [●], проживающ [●] (зарегистрирован [●]) по адресу: [●].

Моб. телефон: [●]

E-mail: [●]

## Подписи Сторон:

### Застройщик:

**Генеральный директор**

**ООО СЗ «1-й Красногвардейский»**

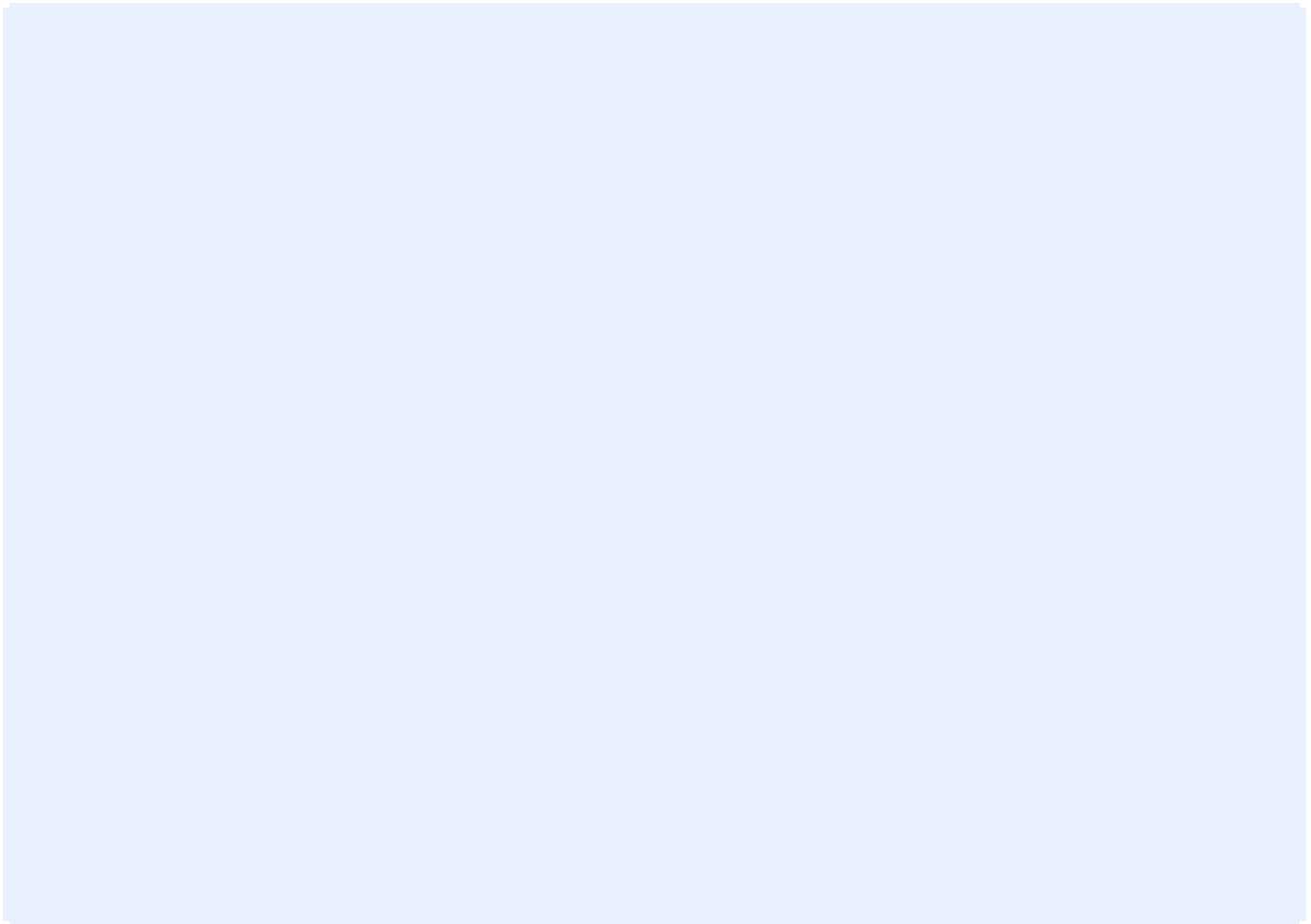
/ \_\_\_\_\_ / **Киракосян А.Г./**  
м.п.

### Участник:

\_\_\_\_\_  
Фамилия, имя, отчество полностью

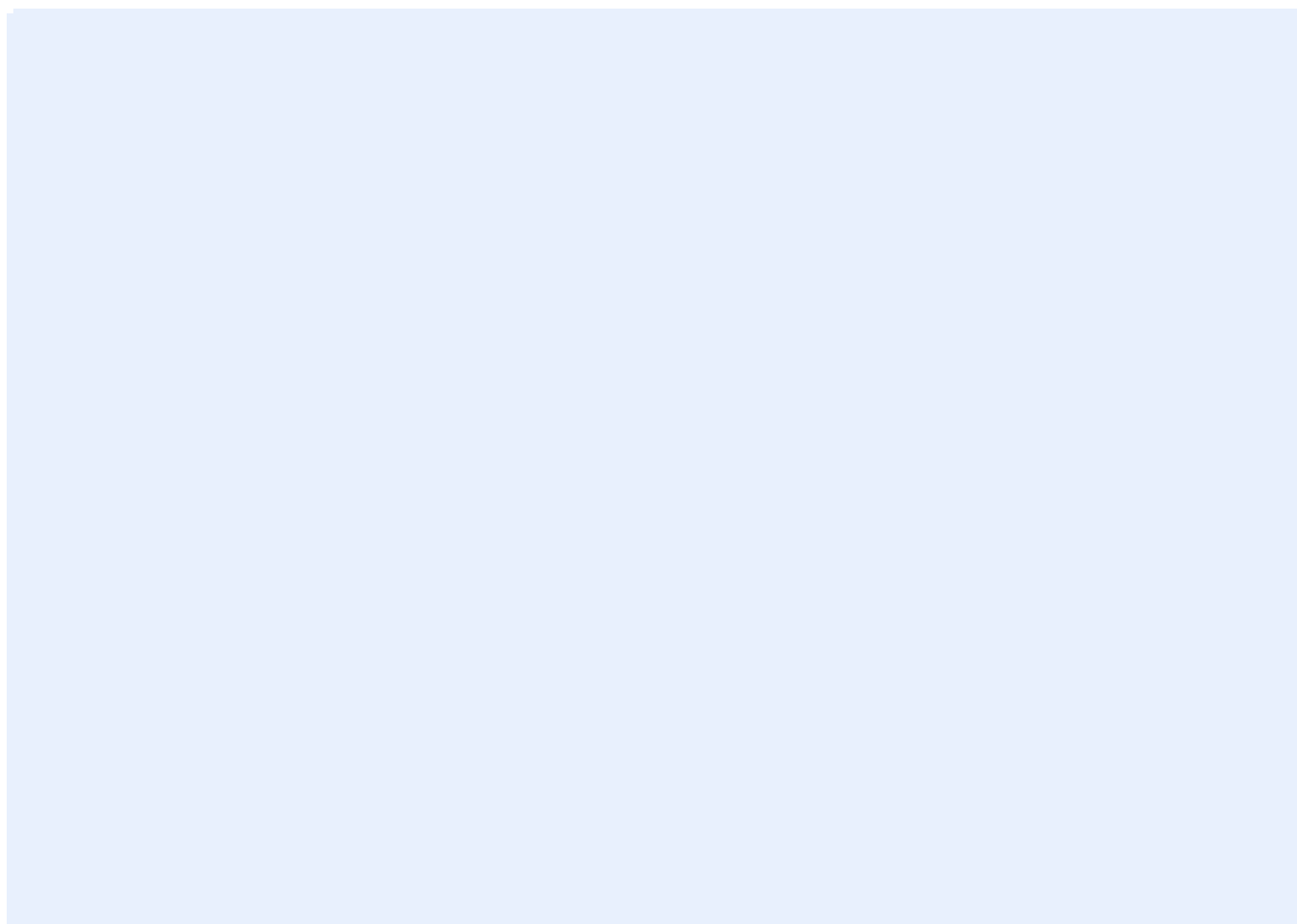
\_\_\_\_\_  
Подпись

**ПЛАН ЭТАЖА**  
**Схема расположения Квартиры/Объекта № [●] на этаже № [●]**



## ПЛАН КВАРТИРЫ

Схема расположения по отношению друг к другу частей Квартиры № [●]  
(комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас)



На Схеме расположения Объекта долевого строительства обозначение межкомнатных перегородок, санитарно-технического оборудования (ванны, унитазы, умывальники, раковины и др.), бытового оборудования (посудомоечные, стиральные машины и др.) носят условный характер, устройство и установка их Застройщиком не производится.

На Схеме Объекта долевого строительства наименование частей нежилого помещения указано условно в целях обозначения их функционального назначения. Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, информация об условном номере Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

**Подписи Сторон:**





## ОПИСАНИЕ СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА МОМЕНТ ЕГО ПЕРЕДАЧИ УЧАСТНИКУ

На момент передачи Участнику по передаточному акту Объект долевого строительства должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

1. В Объекте долевого строительства **не производятся** следующие работы, в том числе (но не ограничиваясь) **поставка материалов и оборудования**:
  - установка дверей внутри помещений;
  - установка подоконных досок;
  - оштукатуривание и шпатлевка потолков;
  - окраска стен и потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
  - разводка внутри Объекта долевого строительства водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
  - установки электроплиты;
  - разводка электропроводки;
  - разводка телевизионной сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети с установкой оконечных устройств;
  - установка полотенцесушителя;
  - устройство встроенной мебели и антресолей;
  - разводка кабеля передачи данных сети общего пользования (интернет) по частям объекта долевого строительства;
  - разводка воздухопровода приточной-вытяжной/приточной вентиляции;
  - устройство дренажных лотков для отвода дренажных вод от внутренних блоков кондиционеров в систему бытовой канализации с гидрозатвором и разрывом струи (через капельную воронку);
  - разводка трубопроводов и установка внутренних блоков системы кондиционирования;
  - разводка воздухопровода принудительной вентиляции (вытяжка) по частям объекта долевого строительства.
2. В Объекте долевого строительства **производятся** следующие работы:
  - установка входной двери;
  - устройство гидроизоляции в зонах санузла;
  - установка приборов отопления;
  - электрическая разводка из мест общего пользования (МОП) до внутреннего щитка механизации Квартiry;
  - установка запорной арматуры на вводе в квартиру;
  - перегородки межкомнатные, включая санузлы, обозначаются трассировкой в один ряд из кирпича или блоков (помимо стен, граничащих с шахтами прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются на полную высоту);
  - устройство ввода канала передачи данных или возможность подключения от этажного щита до сети общего пользования (интернет) для передачи IP-телевидения, IP-телефонии, IP - домофонии;
    - ввод воздухопровода приточной-вытяжной/приточной вентиляции;
  - ввод трубопроводов систем кондиционирования с установкой запорной арматуры для последующего подключения внутренних блоков и, при необходимости, установки силами Участника рефнет-разветвителя внутри квартиры. Так же предусмотрен ввод слаботочного кабеля для учета потребления электроэнергии системой кондиционирования.
3. Установка приборов учета водоснабжения, отопления, электроэнергии осуществляется в общем коридоре на этаже расположения Объекта долевого строительства.
4. В Объекте недвижимости применяется общая система VRV кондиционирования объектов недвижимости с размещением внешних блоков на кровле здания или технических помещениях.
5. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в Цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего Приложения).
6. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением.

Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству и комплектации Объекта.

8. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 2-5 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

#### **Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
**Генеральный директор**  
**ООО СЗ «1-й Красногвардейский»**

/ \_\_\_\_\_ / **Киракосян А.Г.**  
М.П.

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, имя, отчество полностью

/ \_\_\_\_\_ /  
Подпись



**ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**  
по Договору участия в долевом строительстве

П/П ПЛАТЕЖА	СУММА ПЛАТЕЖА (в рублях)	СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА
1-й платеж		В течение 5 (Пять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе
2-й платеж		до «__» __ 20__ г.
3-й платеж		до «__» __ 20__ г.
4-й платеж		до «__» __ 20__ г.
5-й платеж		до «__» __ 20__ г.
6-й платеж		до «__» __ 20__ г.
7-й платеж		до «__» __ 20__ г.
8-й платеж		до «__» __ 20__ г.
9-й платеж		до «__» __ 20__ г.
10-й платеж		до «__» __ 20__ г.
11-й платеж		до «__» __ 20__ г.
12-й платеж		
13-й платеж		
14-й платеж		
15-й платеж		
16-й платеж		
17-й платеж		
18-й платеж		
19-й платеж		
20-й платеж		
21-й платеж		
22-й платеж		
23-й платеж		
24-й платеж		
25-й платеж		
<b>ИТОГО:</b>		

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО СЗ «1-й Красногвардейский»

/ \_\_\_\_\_ / Киракосян А.Г./  
м.п.

**Участник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
Фамилия, имя, отчество полностью подпись