

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Москва

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Каллисто»** (ОГРН 1227700114575, ИНН 9704123238), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лонсдейлит» (ОГРН 1197746635283, ИНН 9701148386) Сащенко Ольги Юрьевны, действующей на основании Договора оказания услуг по управлению юридическим лицом управляющей организацией б/н от «02» марта 2022 года, заключённого между ООО «Специализированный застройщик «Каллисто» и ООО «Управляющая компания «Лонсдейлит», Устава ООО «Специализированный застройщик «Каллисто», Устава ООО «УК «Лонсдейлит», с одной стороны, и

**Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_**, индивидуальный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_, страховое свидетельство государственного пенсионного страхования \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г. рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор») о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001012:26, расположенный по строительному адресу: г Москва, ул Серпуховский Вал, вл 7.

1.2. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой комплекс с помещениями свободного назначения и подземной автостоянкой, строящийся по строительному адресу: город Москва, ул. Серпуховский Вал, вл. 7. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных, полученных кадастровым инженером по результатам обмеров Объекта недвижимости и указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства (далее - Акт приема-передачи или Передаточный акт), без заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта недвижимости указаны в Приложении №1 к Договору.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости. Описание Объекта долевого строительства указаны в Приложение №2 к Договору. План размещения Объекта долевого строительства указан в Приложение №3 к Договору.

1.4. **Общее имущество** - часть Объекта недвижимости, не входящая в состав недвижимого имущества и иных нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания нежилых помещений Объекта недвижимости и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников помещений. Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте

недвижимости определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

1.5. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3, для веранд – 1,0. Является ориентировочной площадью Объекта долевого строительства согласно проектной документации Объекта недвижимости и может не совпадать с Фактической площадью Объекта долевого строительства.

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3, для веранд – 1,0, которая определяется по завершении строительства Объекта недвижимости на основании Обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества и применяется для взаиморасчетов Сторон.

1.7. **Обмер** – определение площади объекта долевого строительства, которое выполняется органом (организацией) или иным лицом (кадастровым инженером), которое в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе совершать действия по определению площади зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества. Участник долевого строительства уведомлен и понимает, что в соответствии с положением ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации после постановки на кадастровый учёт Объекта долевого строительства указанная в Едином государственном реестре недвижимости площадь Объекта долевого строительства не будет включать в себя площадь балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

1.8. **Цена Объекта долевого строительства/Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в порядке и размере, предусмотренных разделом 4 Договора.

1.9. **Регистрирующий орган** - орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав

1.10. Закон об участии в долевом строительстве - ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.11. Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: <https://наш.дом.пф/>)

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Законом об участии в долевом строительстве.

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

2.2.1. Земельный участок, кадастровый номер: 77:05:0001012:26, площадь 9544 кв.м., категория земель- земли населённых пунктов, адрес: г Москва, ул. Серпуховский Вал, вл. 7, принадлежащий застройщику на праве аренды, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 21.09.2023 сделана запись регистрации: 77:05:0001012:26-77/060/2023-6.

2.2.2. Разрешение на строительство № 77-05-021482-2024 от 22 апреля 2024 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.3. Проектная декларация, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: <https://наш.дом.рф/>).

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

2.4. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что:

2.4.1. права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001012:26, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ИНН: 7707083893 (далее по тексту – «Банк») на основании Договора ипотеки № ДИ01\_380В00Х9R от 03.06.2024, заключенных между Застройщиком (Залогодателем) и Банком (Залогодержателем).

2.4.2. права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001012:26, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ИНН: 7707083893 (далее по тексту – «Банк») на основании Договора ипотеки № ДИ02\_380F00LFZ/1 от 06.10.2023, заключенных между Застройщиком (Залогодателем) и Банком (Залогодержателем).

2.5. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.6. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят, за исключением указанного в п. 2.4. Договора залога.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

3.3. 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 Акта приема-передачи.

3.4. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Объекта недвижимости на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с

прилагаемым поэтажным планом, составленном по результатам Обмеров Объекта долевого строительства, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта долевого строительства, указанными в настоящем Договоре.

#### 4. ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Уплата Цены Объекта долевого строительства производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в установленный договором период.

4.2. Цена Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.3 Договора, составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки, из расчета \_\_\_\_\_ рубль \_\_ копеек за один квадратный метр Объекта долевого строительства.

Цена 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, установленная настоящим пунктом Договора, изменению не подлежит.

Цена Объекта долевого строительства определяется суммой денежных средств и включает в себя:

- возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»);
- вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), (НДС не облагается по пп.23.1 п.3 ст. 149 Налогового кодекса РФ).

Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.1. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены Договора в следующем порядке:

4.2.1.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.1.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_.

4.3. Оплата Цены Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в «Сбербанк России» (публичное акционерное общество) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.3.1. Эскроу-агент: «Сбербанк России» (публичное акционерное общество), место нахождения: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: (499) 500-00-05.

4.3.2. Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

4.3.3. Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Каллисто»:

4.3.4. Депонируемая сумма (Цена Объекта долевого строительства): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

4.3.5. Срок депонирования денежных средств устанавливается равным дате ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации, увеличенный на шесть месяцев.

Иные условия открытия и обслуживания счета эскроу определяются в договоре счета эскроу.

Процентная ставка по счету эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых (проценты Участнику долевого строительства не начисляются и не выплачиваются).

4.4. Оплата Цены Договора производится в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, если настоящим Договором не предусмотрен иной срок внесения платы, но не позднее даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в порядке п. 4.3 Договора счет эскроу. В случае, если Участник не произвел оплату цены Договора на счет эскроу в полном объеме до момента ввода Объекта в эксплуатацию, в том числе по причине досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, при этом настоящий Договор не расторгнут, Участник обязуется внести остаток денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 Договора, при этом Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на указанный расчётный счёт Застройщика.

4.6. Для целей настоящего Договора Цена Объекта долевого строительства определяется, исходя из Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

4.7. После проведения Обмеров Объекта долевого строительства Стороны производят дополнительный расчет исходя из цены \_\_\_\_\_ руб. за один квадратный метр. Цена Объекта долевого строительства подлежит уточнению Сторонами и рассчитывается следующим порядком:

4.7.1. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь более чем на 1 (Один) кв. м., то Участник долевого строительства обязан дополнительно оплатить Застройщику разницу между ценой, определенной в пункте 4.2 Договора, и определённой в следующем порядке окончательно ценой Объекта долевого строительства:

$$\text{ОЦО} = S_{\text{ф}} \times \text{Сквм}$$

Где: ОЦО – размер Окончательной Цены Объекта долевого строительства,

$S_{\text{ф}}$  – Фактическая площадь Объекта долевого строительства – 1 кв.м.,

Сквм – стоимость одного квадратного метра, определенная в пункте 4.7. Договора.

4.7.2. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной площади более чем на 1 (Один) кв.м., то Застройщик обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 4.2 Договора, и определённой в следующем порядке окончательно ценой Объекта долевого строительства:

$$\text{ОЦО} = S_{\text{ф}} * \text{Сквм}$$

Где: ОЦО – размер Окончательной Цены Объекта долевого строительства,

$S_{\text{ф}}$  – Фактическая площадь Объекта долевого строительства + 1 кв.м.,

Сквм – стоимость одного квадратного метра, определенная в пункте 4.7. Договора.

4.8. После проведения Обмеров Объекта долевого строительства и подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства Стороны производят дополнительный расчет, указанный в п. 4.7. Договора, на основании которого подписывают Акт о взаиморасчетах. С даты проведения Обмеров Объекта долевого строительства Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Договора, рассчитанной на основании п. 4.7 Договора с учётом положений п.п. 4.9., 4.10. Договора.

4.9. Если по результатам Обмеров Фактическая площадь Объекта долевого строительства, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет больше Общей проектной

площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между Окончательной ценой Объекта долевого строительства, рассчитанной в соответствии с п. 4.7.1. Договора и Ценой Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

Если по результатам Обмеров Фактическая площадь Объекта долевого строительства, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму разницы между Ценой Объекта долевого строительства и Окончательной ценой Объекта долевого строительства, рассчитанной в соответствии с п. 4.7.2. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику долевого строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов при условии получения от Участника долевого строительства заявления на возврат с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства для возврата денежных средств, но не ранее перечисления депонируемой суммы на расчетный счет Застройщика.

При осуществлении возврата Участнику вышеуказанной разницы Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств (произвести зачёт встречных однородных требований) на сумму начисленной Участнику неустойки (пени, штрафа), в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.10. В случае проведения повторных Обмеров после постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, при определении Фактической площади Объекта долевого строительства Стороны признают допустимой погрешность в Обмерах в размере до 0,5 м<sup>2</sup> по сравнению с первоначальными Обмерами. При такой погрешности перерасчеты между Сторонами по повторным Обмерам не производятся, для взаиморасчетов применяются результаты первоначальных Обмеров, полученных при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

4.11. В Цену Договора не включены следующие расходы:

4.11.1. Нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;

4.11.2. Оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;

4.11.3. Оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора.

4.11.4. Оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

4.11.5. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

4.11.6. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства суммы денежных средств Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит и является дополнительным вознаграждением Застройщика.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, но не позднее 18 ноября 2027 г.

5.2. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства.

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

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, Застройщик в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве и/или иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, вправе составить односторонний акт или иной документ 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. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.

5.6. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной Законом об участии в долевом строительстве.

5.7. В целях организации управления Объектом недвижимости, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в Объекте недвижимости, Участник долевого строительства наряду с другими будущими собственниками помещений в Объекте недвижимости поручает Застройщику обеспечить заключение в соответствии с законодательством Российской Федерации Договора управления Объектом недвижимости с управляющей организацией.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства, расположенных в данном Объекте недвижимости.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.5. Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатков) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатков. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и характеристики которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного пунктом 5.1. Договора.

7.1.2. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

7.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

7.1.4. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре и нормативных правовых актах.

7.1.5. Передать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке, при условии предоставления Участником долевого строительства документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора.

7.1.6. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

7.1.7. Не вносить в проектную декларацию Объекта недвижимости изменения, касающиеся изменения Эскроу-агента, указанного в п. 4.3 Договора, за исключением случаев, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

7.2. Участник долевого строительства обязуется:

7.2.1. Своевременно и полностью произвести уплату Цены Договора.

7.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в предусмотренные Договором порядке и сроки.

7.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику.

7.2.4. После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи либо со дня составления Застройщиком акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке Участник долевого строительства несет все затраты по содержанию Объекта долевого строительства, а именно: оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию Объекта недвижимости, оказываемые управляющей компанией.

7.2.5. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается по смыслу Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

7.2.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора с нарушением п. 4.3. Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику и/или должностному лицу Застройщика расходы на оплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом об участии в долевом строительстве на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора с нарушением п. 4.3. Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику затраты связанные с оплатой комиссии Банка Застройщика (Банка-отправителя), за перечисление денежных средств Участнику долевого строительства, по тарифам Банка, действующим на дату осуществления Застройщиком платежа, по возврату Участнику долевого строительства оплаченных последним с нарушением п. 4.3. Договора денежных средств. Указанные расходы Участник долевого строительства компенсирует Застройщику в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

7.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

7.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. 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 долевого строительства 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.

8.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после полной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

8.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий, в отношении него не введена процедура банкротства.

8.4. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.5. Участник долевого строительства 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, изменением внешнего вида входной двери) является нарушением архитектурного облика Объекта недвижимости, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

8.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 2 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

*В случае приобретения Объекта в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:*

8.7. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_.

*В случае приобретения Объекта в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:*

8.7. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ (доля прописью) - \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ (доля прописью) - \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В целях соблюдения норм Закона об участии в долевом строительстве Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными

органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9.3. В случае нарушения установленных п.п. 4.4, 4.9 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

9.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы обязана в течение 5 (пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## **11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

11.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения за исключением случаев, указанных в п. 11.2. настоящего Договора.

11.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве. В данном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.3. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке \_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. О расторжении Договора Участник долевого строительства уведомляет Банк в письменном виде (при использовании Участником долевого строительства кредита Банка).

## **12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

12.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве:

12.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

12.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

12.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении указанных в разделе 14 Договора банковских реквизитов.

12.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

12.4. Уведомление со стороны Застройщика за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 12.1.1. – 12.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 14.2. настоящего Договора.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

13.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

13.4. Все пошлины по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

13.5. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, \_\_\_ для Участника долевого строительства, и один для Регистрирующего органа.

13.6. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – Общая характеристика Объекта недвижимости
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – План Объекта долевого строительства.

#### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### 14.1. Застройщик

**ООО «Специализированный застройщик «Каллисто»**

Адрес: 119121, г. Москва, 1-й Тружеников пер., д. 14, стр. 1, этаж чердак, ком. 2;

ИНН 9704123238/ КПП 770401001/ОГРН 1227700114575;

Расчетный счет № 40702810538000052174

ПАО Сбербанк,

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

##### 14.2. Участник долевого строительства:

**Гражданин**

#### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

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

**Участник долевого строительства:**

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

### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Номер п/п	Наименование	Сведения
1	Строительный адрес	город Москва, ул. Серпуховский вал, вл. 7
2	Кадастровый номер земельного участка	77:05:0001012:26
3	Этажность	15 + 1 подземный
4	Общая площадь Объекта недвижимости	25 493,50 кв.м.
5	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др). Материал перекрытий: Монолитные железобетонные
6	Класс энергоэффективности, сейсмостойкости	Класс энергоэффективности: А Класс сейсмостойкости: 5 баллов

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№	Этаж	Количество комнат	Условный (проектный) номер Объекта долевого строительства	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, в том числе:			Назначение Объекта долевого строительства
				Расчётная площадь	Общая площадь (без балконов, лоджий, террас)	жилая площадь	

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

Отделка стен, потолков не выполняется.

Стяжка пола не выполняется.

Трубопроводы систем водоснабжения, вентиляции, кондиционирования заводятся в квартиру, разводку по помещениям выполняет собственник.

На системах канализации устанавливаются заглушки, разводку по помещениям и подводку к сантехприборам выполняет собственник.

Отопление выполняется, устанавливаются радиаторы.

Устанавливается щиток механизации, дальнейшую разводку электрического и осветительного оборудования и оконечных приборов выполняет собственник.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

**Застройщик:**

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

**Участник долевого строительства:**

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

г. Москва, \_\_\_\_\_  
этаж \_\_\_\_\_

Приложение №3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

### ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Назначение	Площадь, м2

Этаж :

--	--

**Примечание:**

Схема обуславливает расположение Объекта долевого строительства относительно других объектов на этаже Объекта недвижимости. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования и их размеры, а также их количество, способ открывания дверей/окон, применяемые материалы и оборудование, площади и конфигурация помещений (частей Объекта долевого строительства) и вспомогательных помещений указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком без дополнительного согласования с Участником долевого строительства в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте долевого строительства не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи.

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /