

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № / /К-ДДУ

подписан в городе Москве, Российская Федерация, « » месяц 202 года,

МЕЖДУ:

Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода» (ОГРН 1057747575368), в лице Генерального директора Вахрушева Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, в дальнейшем именуемым «*Застройщик*»,

и

Гражданином/кой Российской Федерации ФИО, пол, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: , паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: , зарегистрированным/ой по адресу: , именуемым/ой в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, совместно именуемыми «*Стороны*», а по отдельности – «*Сторона*».

## Термины и определения.

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

«*Договор*» – настоящий Договор участия в долевом строительстве от « » месяц 202 года № / /К-ДДУ, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к нему, которые являются его неотъемлемыми частями.

«*Объект*» или «*Многоквартирный дом*» – здание, расположенное по адресу: город Москва, ЦАО, район Таганский, Большой Николоворобинский пер., д. 9, реконструируемое Застройщиком в установленном нормативно-правовыми актами порядке, наименование объекта реконструкции: «Реконструкция здания по адресу Большой Николоворобинский пер., д. 9, корп. 1-4 с перепрофилированием в жилую функцию».

«*Объект долевого строительства*» или «*Квартира*» - жилое помещение в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства. Характеристики Квартиры приведены в п. 1.2.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.

«*Цена Договора*» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

«*Применимое право*» – федеральные нормативно-правовые акты, нормативно-правовые акты субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (реконструкция), нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на отношения Сторон, в том числе, технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные к применению документы.

«*Гарантийный срок*» – срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с Применимым правом и Договором.

«*Государственный орган*» – орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, а также любые уполномоченные им должностные лица.

«*Государственная регистрация*» – процедура, предусмотренная Применимым правом в отношении Договора и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

«*Орган регистрации прав*» - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

«*Инструкция по эксплуатации*» – документ, содержащий необходимую и достоверную

информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**«Передаточный акт»** – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Объекта долевого строительства и выполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**«Проектная документация»** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения реконструкции Объекта и его составных частей, получившая положительное заключение экспертизы (положительное заключение ООО «Мосэксперт» рег. № 77-2-1-3-007825 от 18.03.2020) с учетом последующих корректировок Проектной документации, получивших положительное заключение экспертизы. В целях определения существенного изменения Проектной документации Стороны установили, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение до пяти процентов (включительно) от указанной в Договоре общей площади Объекта долевого строительства.

**«Участок»** – земельный участок площадью 8535 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001019:68, находящийся по адресу: г. Москва, ЦАО, Таганский район, Большой Николоворобинский переулок, вл. 9, на котором расположен Объект. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды от «17» ноября 2006 года № М-01-032055 (со всеми изменениями и дополнениями), арендодателем по которому является Департамент городского имущества города Москвы.

**«Разрешение на строительство»** - разрешение на строительство (реконструкцию) Объекта № 77-202000-018875-2020, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 29.04.2020 г., с последующими изменениями.

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, выдаваемый уполномоченным Государственным органом, который удостоверяет выполнение реконструкции Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство (реконструкцию), Проектной документацией, а также соответствие реконструированного Объекта требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство (реконструкции) градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию Участка.

**«Общая площадь»** - общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас.

**«Общая проектная площадь»** - сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, рассчитанной с понижающими коэффициентами в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр. Общая проектная площадь определяется на основании данных Проектной документации.

**«Общая фактическая площадь»** - сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, рассчитанной с понижающими коэффициентами в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр. Общая фактическая площадь определяется в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**«Эскроу-агент»** или **«Уполномоченный банк»** - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8 800 200 8603).

«Банк» или «**Наименование банка**» - кредитная организация по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № [ ], адрес местонахождения: **адрес банка**, почтовый адрес **адрес для корреспонденции**, корр./счет **корр./счет**, ИНН **ИНН**, БИК **БИК**, предоставившая ипотечный кредит Участнику долевого строительства на цели приобретения в собственность (вариант: в общую совместную собственность) Объекта долевого строительства.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц создать Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выполнять обязательства, указанные в Договоре и вытекающие из Применимого права, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

### **1.2. Описание Объекта долевого строительства:**

#### **1.2.1.** Квартира, имеющая следующие характеристики:

▪ Расположение: город Москва, ЦАО, район Таганский, Большой Николовоборинский пер., д. 9.

▪ Подъезд № (прописью), этаж (прописью), условный номер Квартиры: (прописью).

▪ Назначение: жилое помещение.

▪ Количество комнат: (прописью).

▪ Общая проектная площадь: (прописью) кв. м.

Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже реконструируемого Объекта, а также иные сведения согласованы Сторонами в Приложении № 2 к Договору (Ситуационный план Квартиры).

При этом Стороны согласовали, что Приложение № 2 к Договору не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного назначения). Наличие на плане предполагаемых границ помещений внутри Объекта долевого строительства, площадей помещений Объекта долевого строительства, обозначений межкомнатных стен/перегородок/дверей, сантехнических приборов в санузлах, кухонной мебели, раковины в кухне, плиты, стиральной машины имеют условный характер и не создает для Застройщика обязательств по их фактическому выполнению/установке/поставке. На прилагаемом плане перечисленные в настоящем пункте обозначения нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений.

Номер Квартиры является условным. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного реконструкцией Объекта, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

Одновременно с Квартирой Участнику долевого строительства передается доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Квартиру. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с Применимым правом.

Участник долевого строительства получил полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки, что подтверждает подписанием настоящего Договора.

**1.3.** Состояние Объекта долевого строительства, в котором он должен находиться при его передаче Участнику долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 1 к

Договору (Описание Квартиры). Характеристики Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства, указаны в Приложении № 1 к Договору (Основные характеристики Многоквартирного дома).

**1.4.** Стороны пришли к соглашению о том, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика, ввиду чего в соответствии с ч. 2 ст. 382 ГК РФ, ч. 2 ст. 388 ГК РФ уступка права требования Участником долевого строительства по Договору иному лицу допускается с момента Государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

**1.5.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях и порядке, предусмотренных Договором).

**1.6.** Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (реконструкции) Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в Уполномоченном банке. Застройщик обязуется не вносить изменения в проектную декларацию в части исключения или изменения сведений об Уполномоченном банке (за исключением случаев, прямо установленных Федеральным законом N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

**1.7.** Планируемый срок окончания реконструкции Объекта и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома: **IV квартал 2022 года.**

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**В целях реализации Договора Застройщик обязан:**

**2.1.** Обеспечить реконструкцию Объекта в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленный Договором срок и с надлежащим качеством.

**2.2.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются Применимым правом и Договором.

**2.3.** Исполнить иные обязательства, предусмотренные Применимым правом и Договором.

**В целях реализации Договора Застройщик вправе:**

**2.4.** Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Применимым правом и Договором.

**2.5.** Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

**2.5.1.** изменение Проектной документации, непосредственно не затрагивающее Объект долевого строительства;

**2.5.2.** изменение Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающее препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

**2.5.3.** изменение Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

**2.5.4.** изменение проекта благоустройства территории, прилегающей к Многоквартирному дому;

**2.5.5.** изменение цветовых решений фасада Объекта, изменение материалов фасада Объекта;

**2.5.6.** изменение чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе, замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных

требований и норм);

**2.5.7.** замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм); изменение места расположения такого оборудования в Многоквартирном доме;

**2.5.8.** изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;

**2.5.9.** изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с требованиями Государственных органов.

**2.6.** Разделить Участок в целях формирования земельного участка под Многоквартирным домом.

**2.7.** Осуществлять иные права, предусмотренные Применимым правом и Договором.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**В целях реализации Договора Участник долевого строительства обязан:**

**3.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном Договором.

**3.2.** Открыть счет эскроу в Уполномоченном банке и внести на него денежные средства, составляющие Цену Договора, в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

**3.3.** В порядке, предусмотренном Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

**3.4.** Соблюдать запрет на производство каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Объекта долевого строительства, до Государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

**3.5.** Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, срока передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (Пять) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, подписывает его при отсутствии возражений и возвращает Застройщику.

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

**3.7.** Исполнить иные обязательства, предусмотренные Применимым правом и Договором.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Цена Договора составляет (Прописью) рублей копеек.

**4.2.** Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, осуществляется Участником долевого строительства в соответствии с п. 4.4. Договора путем внесения денежных средств в рублях РФ в размере Цены Договора (далее также – **Депонируемая сумма**) на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (**Депонента**) в счет уплаты Цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (**Бенефициару**) при возникновении условий, предусмотренных 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», по договору счета эскроу, заключаемому между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), с учетом следующего:



**4.2.1. Срок открытия счета эскроу – не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора;**

**4.2.2. Депонент – Участник долевого строительства;**

**4.2.3. Бенефициар – Застройщик;**

**4.2.4. Депонируемая сумма: Цена Договора;**

**4.2.5. Срок перечисления Депонируемой суммы на счет эскроу (срок оплаты Цены Договора Участником долевого строительства): в соответствии с п. 4.4. Договора;**

**4.2.6. Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.**

**4.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.**

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**4.4. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.2. Договора в Уполномоченном банке, в следующем порядке:**

**4.4.1. Оплата части Цены Договора в размере (Пропишью) рублей копеек осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты Государственной регистрации Договора в Органе регистрации прав;**

**4.4.2. Оплата оставшейся части Цены Договора в размере (Пропишью) рублей копеек осуществляется Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных Наименование банка, согласно кредитному договору № номер КД от ДД.ММ.ГГГГ г., заключенному в городе Москве между Банком и ФИО полностью (далее – Кредитный договор), которая перечисляется в безналичном порядке на счет эскроу в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты Государственной регистрации Договора и залога (ипотеки) в силу закона прав (требований) по Договору в пользу Банка в Органе регистрации прав.**

**Условия для оплаты через аккредитив, открытый в АРЕСБАНКЕ**

**4.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты части Цены Договора согласно п. 4.4.1. Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства в течение 5 (Пять) банковских дней с даты подписания настоящего Договора осуществляет резервирование денежных средств в размере (Пропишью) рублей копеек, с использованием безотзывного покрытого аккредитива в российских рублях (далее – Аккредитив), открытого на следующих условиях:**

**4.4.3.1. Наименование банка-эмитента: Коммерческий Банк «АРЕСБАНК» общество с ограниченной ответственностью (123112, Россия, г. Москва, ул. Тестовская, д. 10, ОГРН 1027739554930, ИНН 7718104217, регистрационный номер 2914, к/с 30101810845250000229 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525229);**

**4.4.3.2. Наименование исполняющего банка: Коммерческий Банк «АРЕСБАНК» общество с ограниченной ответственностью (123112, Россия, г. Москва, ул. Тестовская, д. 10, ОГРН 1027739554930, ИНН 7718104217, регистрационный номер 2914, к/с 30101810845250000229 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525229);**

**4.4.3.3. Банк, обслуживающий получателя средств: Уполномоченный банк;**

**4.4.3.4. Наименование плательщика: Ф.И.О. Участника долевого строительства;**

**4.4.3.5. Наименование получателя средств в Уполномоченном банке: Ф.И.О. Участника долевого строительства;**

**4.4.3.6. В заявлении плательщика об открытии Аккредитива в графе «Назначение платежа» указывается: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № [ ]/[ ]/К-ДДУ от «[ ]» [ ] 202[ ] г. за квартиру, условный номер [ ], в здании по адресу: город Москва, ЦАО, район Таганский, Большой Николоворобинский пер., д. 9»;**

**4.4.3.7. Способ извещения плательщика/получателя средств о номере счета, открытого исполняющим банком для депонирования средств: номер счета доводится исполняющим банком**

до сведения плательщика/получателя средств;

**4.4.3.8.** Назначение платежа при перечислении Суммы Аккредитива указывается по образцу: «**Платеж по Аккредитиву (заявление на открытие аккредитива от [ ] 20[ ] года), плательщик гражданин/гражданка Российской Федерации ФИО полностью, Договор участия в долевом строительстве № [ ] / [ ]/К-ДДУ от « [ ] » месяца 202[ ] г.»**;

**4.4.3.9.** Если Аккредитив открыт до даты подписания Сторонами Договора, данный Аккредитив считается открытым для целей исполнения Договора;

**4.4.3.10.** Расходы, связанные с открытием и обслуживанием Аккредитива, несет Застройщик;

**4.4.3.11.** Срок действия Аккредитива: **90 (Девяносто) календарных дней**;

**4.4.4.** Для исполнения Аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику:

**4.4.4.1.** предоставить в исполняющий банк нотариально удостоверенную копию настоящего Договора, содержащую отметку Органа регистрации прав о Государственной регистрации Договора;

**4.4.4.2.** или при электронной Государственной регистрации – предоставить на электронный адрес эл. почта банка электронный образ настоящего Договора (без штампа о Государственной регистрации), и электронные документы, подтверждающие подписание Договора усиленной квалифицированной электронной подписью Участника долевого строительства и Застройщика, а также электронные документы, содержащие регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере Государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью должностного лица Органа регистрации прав;

**4.4.4.3.** или предоставить электронный образ настоящего Договора по системе Интернет-Банк. В этом случае исполняющий банк вправе самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую Государственную регистрацию настоящего Договора;

**4.4.4.4.** или на электронный адрес эл. почта банка предоставить электронный образ настоящего Договора, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного на такие действия сотрудника Застройщика, и электронную выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую Государственную регистрацию Договора, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью должностного лица Органа регистрации прав.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с Аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке на имя Участника долевого строительства.

Исполняющий банк вправе самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую Государственную регистрацию настоящего Договора.

**4.4.5.** В течение двух рабочих дней после открытия аккредитива Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику полученные от исполняющего банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие Аккредитива и зачисление на Аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.4.3. настоящего Договора. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на то, что исполняющий банк вправе после открытия Аккредитива направить соответствующее уведомление Застройщику на адрес электронной почты Escrow@ssloboda.ru.

Стороны согласовали, что заявление на Государственную регистрацию настоящего Договора подается Сторонами в соответствии с Применимым правом в Орган регистрации прав после получения Застройщиком подтверждения открытия Аккредитива любым способом, указанным в настоящем пункте Договора.

**Условия для оплаты через аккредитив, открытый в ПАО Сбербанк**

**4.4.3.** По соглашению Сторон в течение **5 (Пять) банковских дней** с даты подписания настоящего Договора до оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на

счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере **(Пропишью) рублей копеек** с использованием безотзывного покрытого аккредитива в российских рублях (далее – **Аккредитив**), открытого на следующих условиях:

Банк - Эмитент и исполняющий Банк по аккредитиву – Уполномоченный банк;

Срок действия аккредитива: **90 (Девяносто) календарных дней**.

Для исполнения Аккредитива Участник долевого строительства поручает **Застройщику** предоставить в исполняющий банк оригинал или нотариально удостоверенную копию настоящего Договора, содержащую отметку Органа регистрации прав о Государственной регистрации Договора или при электронной Государственной регистрации – предоставить в исполняющий банк по защищенным каналам связи электронный образ настоящего Договора (без штампа о Государственной регистрации), и электронные документы, подтверждающие подписание Договора усиленной квалифицированной электронной подписью Участника долевого строительства и Застройщика, а также электронные документы, содержащие регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере Государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью должностного лица Органа регистрации прав.

**4.4.4.** После предоставления документов, указанных в п. 4.4.3. настоящего Договора, денежные средства с Аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке 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 Банком.

**4.4.5.** В течение двух рабочих дней после открытия Аккредитива Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику полученные от исполняющего банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие Аккредитива и зачисление на Аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.4.3. настоящего Договора. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на то, что исполняющий банк вправе после открытия Аккредитива направить соответствующее уведомление Застройщику на адрес электронной почты Escrow@ssloboda.ru.

Стороны согласовали, что заявление на Государственную регистрацию настоящего Договора подается Сторонами в соответствии с Применимым правом в Орган регистрации прав **после получения Застройщиком подтверждения открытия Аккредитива любым способом, указанным в настоящем пункте Договора.**

**Расходы на открытие Аккредитива несет Участник долевого строительства.**

**4.5.** Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей фактической площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения Цена Договора изменению не подлежит.

**4.5.1.** Если Общая фактическая площадь Квартиры превысит Общую проектную площадь Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

*(Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь) x стоимость 1 кв. м., где стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства = указанная в п. 4.1. Цена Договора / на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства.*

Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 5 (Пять) банковских дней со дня получения мотивированного требования Застройщика и до подписания Передаточного акта.

**4.5.2.** Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше Общей проектной площади Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле:



(Общая проектная площадь - Общая фактическая площадь)  $\times$  стоимость 1 кв. м., где стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства = указанная в п. 4.1. Цена Договора / на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам банковского счета Участника долевого строительства, указанным в таком заявлении.

**4.5.3.** При изменении Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

**4.6.** Государственная пошлина за Государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе, связанных с уступкой права требования по Договору, в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

**ИЛИ при электронной регистрации**

**4.6.** Государственная пошлина за Государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе, связанных с уступкой права требования по Договору, а также прочие расходы ввиду подписания Договора в электронной форме и Государственной регистрации Договора в электронной виде, в Цену Договора не входят и оплачиваются Застройщиком за Участника долевого строительства.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** Планируемый срок окончания реконструкции Объекта и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома: **IV квартал 2022 года**. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту не позднее **«30» октября 2023 года включительно** при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора.

**5.2.** Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен по соглашению Сторон.

**5.3.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке, согласованном Сторонами в п. 5.4. Договора, при наличии следующих условий:

**5.3.1.** Застройщик завершил реконструкцию Объекта;

**5.3.2.** Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию.

**5.4.** В целях выполнения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства:

**5.4.1.** После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1. Договора;

**5.4.2.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семь) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

**5.4.3.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, подписываемому Сторонами;

**5.4.4.** В случае если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты, указанной в п. 5.1. Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке.

**5.5.** Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом составления Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

В случае досрочного выполнения Застройщиком его обязательств по передаче Объекта

долевого строительства Участнику долевого строительства, у Застройщика возникает право составить Передаточный акт в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при его немотивированном отказе от подписания Передаточного акта по истечении двухмесячного срока с даты получения Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п. 5.4.1. настоящего Договора).

**5.6.** При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

## **6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

**6.1.** Договор и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с Применимым правом подлежат Государственной регистрации в Органе регистрации прав в соответствии с положениями Применимого права.

**6.2.** При регистрации Договора одновременно подлежит Государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки) в пользу Банка, возникающее на основании закона. С момента Государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В случае не регистрации обременения прав требования в виде залога (ипотеки) в пользу Банка на основании закона, в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента Государственной регистрации договора о залоге прав требования до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

**6.3.** При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента Государственной регистрации ипотеки завершенная строительством Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Залогодержателя удостоверяются Закладной, оформляемой Участником долевого строительства до подачи комплекта документов для Государственной регистрации права собственности на Квартиру, и подаваемой на Государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

## **7. ГАРАНТИИ**

**7.1.** Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору/передачи прав и обязанностей по Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.

**7.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Применимого права, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе, техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, прочих стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с Применимым правом.

**7.3.** Ввиду того, что передача Объекта долевого строительства осуществляется в состоянии «без отделки», Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что не может являться недостатком/дефектом Объекта долевого строительства состояние Объекта долевого строительства, соответствующее техническим нормам и правилам, определяющим состояние помещения «без отделки», а также устраняемое посредством выполнения «чистовой

отделки» Объекта долевого строительства.

**7.4.** Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

**7.5.** В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований Применимого права, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок. В данном случае Стороны составляют дефектную ведомость с указанием выявленных дефектов и/или недостатков либо Застройщик выдает гарантийное письмо об устранении недостатков с указанием сроков устранения в течение 45 (Сорок пять) календарных дней.

**7.6.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п.п. 5.4.4. и 5.5. Договора) и составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого Передаточного акта.

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение Гарантийного срока.

**7.7.** Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, если они произошли в течение Гарантийного срока вследствие:

**7.7.1.** нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

**7.7.2.** нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

**7.7.3.** ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

**7.7.4.** нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

**7.7.5.** ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, в том числе, Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного дома коммунальными ресурсами.

**7.8.** Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках Гарантийного срока предъявляется Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником долевого строительства, содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и нормативно-правового акта, по отношению к которым выявлено

несоответствие.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**8.2.** Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п.п. 5.4.4. и 5.5. Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

**8.3.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.4.** В случае перечисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до Государственной регистрации настоящего Договора, а также в случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Применимым правом, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты получения указанного требования и компенсирует расходы по возврату платежа Участнику долевого строительства.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьему лицу только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента Государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Такая уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения Участником долевого строительства письменного согласия Застройщика в соответствии с ч. 2 ст. 382 ГК РФ, ч. 2 ст. 388 ГК РФ.

Участник долевого строительства обязан сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (Пять) рабочих дней со дня Государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о Государственной регистрации).

**9.2.** Передача прав и обязанностей по Договору третьему лицу до момента оплаты Цены Договора Участником долевого строительства допускается при одновременном переводе долга на Нового участника долевого строительства на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, Участником долевого строительства и Новым участником долевого строительства.

**9.3.** В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе, в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому участнику долевого строительства с момента Государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

**9.4.** Уступка, иное распоряжение правом (в т.ч. передача в залог), Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или Применимым правом (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока



устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

**9.5.** Участник долевого строительства, распорядившийся правами требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п. 9.4. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 1 (Один) процент от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

**9.6.** Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору/прав по Договору третьему лицу менее чем за 1 (Один) месяц до ввода Объекта в эксплуатацию либо после ввода Объекта в эксплуатацию является основанием для освобождения Застройщика от ответственности за просрочку в передаче, если такая просрочка произошла ввиду продления срока исполнения обязательства Застройщиком, предусмотренного п. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п. 5.4.1 Договора по причине произошедшей уступки (уточнения кредитора по Договору). В указанном случае Застройщик вправе направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты:

**9.6.1.** получения информации о совершенной уступке Договора в соответствии с п. 9.1. Договора;

**9.6.2.** Государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору (п. 9.2. Договора).

**9.7.** В соответствии с Кредитным договором, указанным в п. 4.4.2. Договора, уступка Участником долевого строительства права требования по Договору третьему лицу возможна только при наличии письменного согласия Банка. Согласие Банка должно быть получено на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: **адрес для корреспонденции банка**, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: **@почта банка**. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, эпидемии, пандемии, а также связанные с ними ограничительные меры Государственных органов, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы может быть подтверждено письменным свидетельством Государственных органов либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе, Торгово-промышленной палатой РФ, а также решением суда.

**10.2.** При наступлении указанных в п. 10.1. Договора обстоятельств Сторона должна не позднее 1 (Один) календарного месяца от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

Такое извещение не требуется в случае принятия соответствующих нормативно-правовых



актов Государственных органов, в случаях, указанных в п. 10.6. Договора.

**10.3.** По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна не позднее 15 (Пятнадцать) рабочих дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

Такое извещение не требуется в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов Государственных органов, в случаях, указанных в п. 10.6. Договора.

**10.4.** Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**10.5.** В случаях, когда указанные в п. 10.1. Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (Три) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

**10.6.** В случае принятия уполномоченными Государственными органами Российской Федерации и/или субъекта Российской Федерации ввиду наличия обстоятельств, указанных в п. 10.1. Договора, нормативно-правовых актов, которыми предписано юридическим лицам, выполняющим строительство/реконструкцию на территории города Москвы, обеспечить направление на удаленную работу свыше 50 % персонала таких юридических лиц, и/или которыми установлен запрет на посещение строительной площадки Объекта, и/или запрет осуществлять строительство (строительно-монтажные работы) на территории города Москвы, и/или запрет на осуществление операций с недвижимым имуществом на территории города Москвы, то на период, соразмерный сроку действия такого предписания/запрета (если более длительный срок не определен нормативно-правовыми актами Государственных органов), устанавливается мораторий по начислению неустоек, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и взысканию убытков.

## **11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**11.1.** Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Применимым правом и Договором.

**11.2.** Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

**11.3.** Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.

**11.4.** Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, если Участник долевого строительства в течение 10 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Договора: 1) не открыл счет эскроу; 2) не открыл аккредитив в порядке и сроки, предусмотренные Договором (если Договор предусматривает аккредитивную форму расчетов).

**11.5.** Об одностороннем отказе от исполнения Договора Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление. В дату получения Участником долевого строительства такого уведомления настоящий Договор считается расторгнутым. Уведомление считается полученным Участником долевого строительства в наиболее раннюю из следующих дат: в дату фактического получения либо по истечении 5 (Пять) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления.

**11.6.** Во всех случаях расторжения/прекращения Договора по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, а также в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным Федеральным законом N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Уполномоченный банк после получения сведений о погашении записи о Государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляет возврат Цены Договора Участнику долевого строительства либо перечисляет денежные средства на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные

средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком.

## 12. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

**12.1.** Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

**12.2.** Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

**12.3.** Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

## 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**13.1.** Договор считается заключенным со дня его Государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

**13.2.** С момента заключения Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

**13.3.** Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

**13.4.** Договор составлен в 3 (Три) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Органа регистрации прав.

### ***ИЛИ при электронной регистрации***

**13.4.** Стороны согласовали, что настоящей Договор заключен в электронной форме, подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом № 63-ФЗ от 06.04.2011г. «Об электронной подписи». Договор подлежит Государственной регистрации в электронном виде.

**13.5.** Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие (заранее данное согласие) на: раздел Участка в целях формирования земельного участка под Многоквартирным домом, на изменение площади Участка в результате такого раздела; на залог и последующий залог права аренды Участка, в том числе, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными учреждениями (в том числе, для целей осуществления проектного финансирования). Характеристики Участка могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, в том числе, нотариального, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение/уточнение по усмотрению Застройщика границ Участка; на изменение проекта межевания территории; на изменение любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Участка в вышеуказанных целях. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Участка, включая раздел Участка и/или выдел из Участка, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Участка, а также на Государственную регистрацию права аренды Застройщика на вновь

образованный земельный участок. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Нового участника долевого строительства считается также полученным.

**13.6.** Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на Участке. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Объектом, которые расположены на Участке, без каких-либо разрешений Участника долевого строительства, в том числе, отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Объекта.

**13.7.** Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Применимым правом и (или) Договором, документация должна быть направлена только способом, указанным Применимым правом и (или) Договором.

**13.8.** В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получения корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (Пять) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

**13.9.** В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (Пять) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

**13.10.** Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

**13.11.** Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик не обеспечивает техническую инвентаризацию Многоквартирного дома, а также технический учёт и техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства, в том числе, в Бюро технической инвентаризации. Технический план, технический паспорт и кадастровый паспорт на Многоквартирный дом и Объект долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщиком не предоставляются.

**13.12.** Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе, связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

**13.13.** При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с Применимым правом.

**13.14.** Сторонами согласованы следующие адреса доставки корреспонденции:

**13.14.1.** Для направления корреспонденции в адрес Застройщика:

Почтовый адрес: **109004, город Москва, улица Александра Солженицына, дом 27, этаж 2, помещение I, комната 101.**

Адрес электронной почты: sloboda@ssloboda.ru.

**13.14.2.** Для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства:

Почтовый адрес: .

Адрес электронной почты: .

**13.15.** Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

**Приложение № 1** – Описание Многоквартирного дома и Квартиры;

**Приложение № 2** – Ситуационный план Квартиры.

#### **14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода»**

Место нахождения 109004, город Москва, улица Александра Солженицына, дом 27, этаж 2, помещение I, комната 101

Адрес фактического нахождения (адрес для корреспонденции): 109004, город Москва, улица Александра Солженицына, дом 27, этаж 2, помещение I, комната 101

ОГРН 1057747575368

ИНН 7731528198, КПП 770901001

Р/с № 40702810500020000421 в ПАО Сбербанк, г. Москва

К/с № 30101810400000000225, БИК 044525225

Телефон: +7 (495) 708-46-36

Генеральный директор  
ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода»

\_\_\_\_\_/ **Е.В. Вахрушев** /

**Участник долевого строительства:**

Ф.И.О.

Пол: пол,

Дата рождения: ДД.ММ.ГГГГ г., место рождения: ,

Паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения:

Адрес регистрации по месту жительства:

Адрес фактического проживания (адрес для корреспонденции):

СНИЛС: СНИЛС

Контактный телефон: +7 (000) 000-00-00

\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись)

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ [ ] / [ ] /К-ДДУ от « [ ] » [ ] месяца 202 [ ] года**

**Описание Многоквартирного дома и Квартиры**

**Основные характеристики Многоквартирного дома**

- Вид: многоквартирный жилой дом.
- Функциональное назначение: жилое.
- Количество этажей: 3-8 + 2 подземных.
- Общая площадь здания – 13 740 кв.м.
- Площадь жилых помещений (квартир) – 8 980 кв.м.
- Количество машино-мест – 47.
- Интенсивность сейсмических воздействий – 5 и менее баллов.
- Класс энергоэффективности – «А»
- Конструктивная схема (система) – каркасно-стенная. Несущие конструкции из монолитного железобетона (колонны, пилоны). Фундамент – монолитная железобетонная плита по бетонной подготовке на естественном и свайном основаниях. Покрытия и перекрытия – монолитные железобетонные.
- Наружные стены – несущие монолитные железобетонные стены с утеплением и вентилируемой фасадной системой с фасадным слоем из клинкерного полнотелого кирпича по подсистеме. В конструкциях стен предусмотрены встроенные колонны (пилястры).  
Отделка фасадов:
  - наружные стены: клинкерный кирпич, навесной вентилируемый фасад с отделкой клинкерным кирпичом и металлическими панелями;
  - окна: деревянный профиль с металлическими накладками, двухкамерный стеклопакет.
- Заполнение световых проемов:
  - блоки оконные и балконные дверные – деревянные с металлическими накладками, с двухкамерными стеклопакетами с энергосберегающим покрытием стекла и заполнением межстекольного пространства инертным газом;
  - блоки оконные эвакуационных лестниц – из комбинированных алюминиевых профилей с термическими вставками, с однокамерными стеклопакетами.



## Описание Квартиры

**Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем состоянии:**

Ограждающие конструкции:

- Стены наружные - без отделки, из монолитного железобетона и/или керамического кирпича.
- Стены, разделяющие места общего пользования и периметр Квартиры – без отделки, толщиной 200 мм из керамзитобетонных блоков и/или монолитного железобетона и/или керамического кирпича.
- Стены межквартирные - без отделки, толщиной 290 мм из керамического кирпича со звукоизоляционным слоем из минераловатных плит, и/или толщиной 300 мм из монолитного железобетона.
- Перегородки межкомнатные, перегородки санузлов - не устанавливаются. Ограждение коммуникационных узлов, ниш, шахт из кирпича.
- Пол – монолитная железобетонная плита, без стяжки и гидроизоляции мокрых зон.

Заполнение световых проемов:

- Блоки оконные и балконные дверные – деревянные с металлическими накладками, с двухкамерными стеклопакетами с энергосберегающим покрытием стекла и заполнением межстекольного пространства инертным газом.

Входная дверь из межквартирного коридора - металлическая, размер в соответствии с проектом.

Межкомнатные двери - не устанавливаются.

Внутренние инженерные системы:

- **Система электроснабжения** - счетчики устанавливаются в этажных щитах (ЩЭ), ввод в Квартиру предусматривается за первую стену Квартиры, вблизи входной двери, с установкой временного щита механизации (ЩК). Разводка сети электроснабжения внутри Квартиры выполняется собственником Квартиры за свой счёт.
- **Система водоснабжения** - прокладка водопроводных стояков предусматривается скрыто, в коммуникационных шахтах, расположенных в местах общего пользования. Установка поквартирных приборов учета на сетях холодного и горячего водоснабжения предусматривается в коллекторных шкафах в местах общего пользования. Прокладка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения к каждой квартире предусматривается в подшивном потолке общего коридора. Трубы вводятся за первую стену Квартиры. Внутри квартир предусматривается монтаж ответвления для присоединения БПК (бытового пожарного крана) и отключающий вентиль. Дальнейшая трассировки сетей хоз.-питьевого водопровода и подключение сантехнических приборов выполняется собственниками жилья. Полотенцесушители предусматриваются электрические, устанавливаются собственниками жилья за свой счёт.
- **Система водоотведения (канализация бытовая)** - прокладка сетей бытовой канализации предусмотрена в вертикальных коммуникационных шахтах, расположенных в квартирах, (точка подключения с заглушкой), без установки сантехнического оборудования. Разводка сети и установка сантехнического оборудования внутри Квартиры выполняется собственниками жилья.
- **Система отопления** - прокладка вертикальных подающих и обратных стояков осуществляется в коммуникационных шахтах, расположенных в местах общего пользования. Установка распределительных поэтажных гребенок (поэтажные

распределительные шкафы) предусматривается на каждом этаже за пределами квартир в технических нишах, расположенных в лестнично-лифтовых холлах. Поэтажные распределительные гребенки комплектуются узлами учета тепла тепловой энергии (теплосчетчиками) для каждой квартиры. Разводка трубопроводов от поэтажных коллекторных шкафов (распределительных гребенок) до квартир выполняется горизонтально по плите перекрытия, открытым способом, трубой из сшитого полиэтилена без изоляции в защитной гофрированной до отопительных приборов.

- **Система приточно-вытяжной вентиляции** - для жилых помещений предусмотрена возможность устройства приточно-вытяжной вентиляции. Для приточно-вытяжной вентиляции предусмотрено устройство приточного и вытяжного канала из Квартиры.
- **Система кондиционирования** - предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования воздуха. Наружные блоки размещаются на кровле здания (технические зоны). Внутренние блоки систем кондиционирования устанавливаются собственником Квартиры за потолочным пространством квартир самостоятельно и за свой счет.
- **Системы связи** - выполняются в соответствии с проектом. Выполняется противопожарный минимум для Квартиры. Предусматривается возможность подключения к системе телевидения, телефонной связи и телекоммуникаций (доступ в интернет), путем устройства закладных труб через первую стену Квартиры. Подключение к сети и разводку внутри Квартиры выполняет собственник самостоятельно и за свой счет.

## ПОДПИСИ СТОРОН

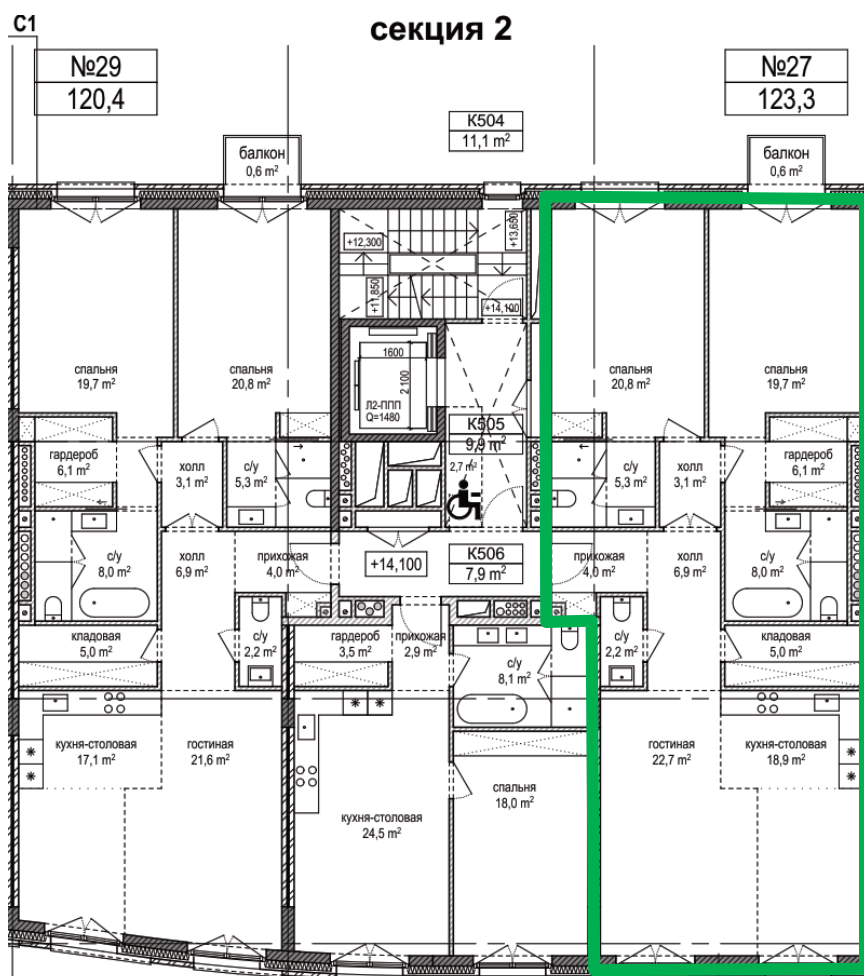
**Застройщик**  
Генеральный директор  
**ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода»**

**Участник долевого строительства**  
**ФИО полностью**

\_\_\_\_\_/ **Е.В. Вахрушев** / \_\_\_\_\_/  
М.П.

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве  
№ [ ] / [ ] /К-ДДУ от « [ ] » [ ] 202 [ ] года

Ситуационный план Квартыры



Условный № [ ]  
[ ] м²

### Характеристики Квартиры:

- Назначение: жилое помещение.
- Подъезд № \_\_\_\_\_ (прописью), этаж \_\_\_\_\_ (прописью), условный номер Квартиры: (прописью).
- Количество комнат: \_\_\_\_\_ (прописью).

Функциональное назначение	Назначение	Общая площадь
Комнаты		
Гостиная	Жилое	
Спальня	Жилое	
Спальня	Жилое	
Помещения вспомогательного использования		
Кухня	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
Прихожая	Нежилое	
Коридор	Нежилое	

Балконы, лоджии, террасы, веранды (площадь с понижающими коэффициентами в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр)		
Лоджия	Нежилое	
Лоджия	Нежилое	

Итого, **Общая проектная площадь** Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (прописью) кв. м.

**Общая площадь** Квартиры определяется в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь Квартиры будет отражена в Едином государственном реестре недвижимости при Государственной регистрации права собственности на Квартиру.

**Застройщик**  
Генеральный директор  
**ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода»**

**Участник долевого строительства  
ФИО полностью**

\_\_\_\_\_/ **Е.В. Вахрушев** / \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
М.П.