ДОГОВОР № ГРЦ _____ участия в долевом строительстве

г. Москва **_____ 202_ г.**

Общество с ограниченной ответственностью "Квартал Герцена. Специализированный застройщик", именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице представителя **Фатнева Андрея Федоровича**, действующего на основании доверенности от 25.01.2025 г., удостоверенной Бакуниной Мариной Юрьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа город Екатеринбург Чукреевой Анны Сергеевны, зарегистрированной в реестре за № 66/482-н/66-2025-6-163, с одной стороны, и

ФИО, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объект - Высотный общественно-жилой градостроительный комплекс с подземным гаражом (ВГК 1). Этап 2. Жилой дом № 2, расположенный по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Бирюлёво Восточное, 25-26 км МКАД , расположенного по адресу (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию): **г. Москва, внутригородское муниципальное образование Бирюлёво Восточное, 25-26 км МКАД** (далее по тексту «Объект» или «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства следующий объект долевого строительства -
квартиру (далее по тексту – Квартира) **_-комнатную № ___ (_____), расположенную на ____ этаже секции _, _____на площадке**, общей проектной площадью, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Общая проектная площадь Квартиры составляет **_____ кв.м. и состоит из суммы площади всех частей Квартиры: коридор ___ кв.м, кухня ____ кв.м, гардероб ____ кв.м, санузел _____ кв.м, прихожая _____ кв.м, постирочная ____ кв.м, жилая зона _____ кв.м.** Общая площадь Квартиры, подлежащая после ввода Жилого дома в эксплуатацию, при постановке Квартиры на кадастровый учет, внесению в Единый государственный реестр недвижимости (фактическая площадь) не включает площадь балконов, лоджий, веранд, террас и составляет ____ кв.м.

1.3. Общая площадь Квартиры, указанная в Проектной декларации и п. 1.2 Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Квартиры. В случае изменения фактической площади Квартиры менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь квартиры.

1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов отделочных работ: цементно-песчаная и улучшенная гипсовая штукатурка стен, цементно-песчаная стяжка полов; Пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом, установка стальной входной двери; установка радиаторов отопления, разводка электропроводки по помещениям Квартиры с установкой розеток и выключателей; в Квартиру заведены точки подключения к инженерным сетям холодного, горячего водоснабжения, канализации, без разводки по помещениям Квартиры, без установки смесителей, санфаянса (ванн, раковины, мойки, унитаза и т.п.).

Назначение объекта – жилое помещение. 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. Класс энергоэффективности – «А». Класс сейсмостойкости 5 и менее баллов. Общая площадь объекта – 57 677,02 кв.м. Количество этажей – 1-
16-30 + 1 подземный

1.5. Планировка Квартиры, ее расположение на этаже приведены в приложении №1 к договору.

1.6. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство № 77-05-021494-2024 от 27.04.2024 г. (с изменениями от 07.05.2024 г.), на земельном участке по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Бирюлёво Восточное, 25-26 км МКАД, земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010009:229 площадью 272 967 кв.м. принадлежит на праве договора аренды

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет **_____ (_____ рублей _____ копеек).** НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО СБЕРБАНК (Эскроу-агент) 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество "СБЕРБАНК РОССИИ" (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, место нахождения: 117997, Москва г, Вавилова ул, дом 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: ФИО
Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал Герцена. Специализированный застройщик"
Депонируемая сумма: _____ (_____ рублей ____ копеек).
Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2028 года

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: **ООО "Квартал Герцена" р/с 40702810338000395141, кор счет 30101810400000000225 БИК 044525225 в ПАО Сбербанк г. Москва.**

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:
- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.

2.2.1. Первый платеж за объект долевого строительства в размере **_____ (_____ рублей ____ копеек)** осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств, путем использования услуги СБР, оказываемой Обществом с ограниченной ответственностью «Сделка. Цифровая платформа» (ОГРН 1206600046355; далее – ООО «Сделка. Цифровая платформа») Участнику долевого строительства. Оплата стоимости услуги СБР осуществляется за счет Застройщика.

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты первого платежа по настоящему Договору с использованием номинального счета ООО «Сделка. Цифровая платформа», открытого в Акционерном обществе «АЛЬФА - БАНК» (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора всеми Сторонами.

Перечисление денежных средств с Номинального счета на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты первого платежа по настоящему Договору осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения ООО «Сделка. Цифровая платформа» документального подтверждения государственной регистрации настоящего Договора.

2.2.2 Двадцать четвертый платеж за объект долевого строительства в сумме **_____ (_____ рублей _____ копеек)** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее _____**.**

2.3. Оплата за Квартиру может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации договора.

2.4. В случае внесения Участником долевого строительства досрочной оплаты Цены настоящего Договора, Застройщик с Участником долевого строительства обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, в соответствии с которым раздел 2 настоящего Договора подлежит изменению с учетом такой досрочной оплаты Участником долевого строительства.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Срок окончания строительства: 4 квартал 2027 г.

3.2. Срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию: 4 квартал 2027 г.

3.3. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок не позднее 30 июня 2028 г.

3.4. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

3.5. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.6. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при

условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 3.3 и (или) 3.6. настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления таких одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, при непринятии Квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

3.8. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п. 1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

3.9. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.10. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

3.11. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с п. 1.4 договора, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Квартиру и документы, обосновывающие заявленные требования.

4.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестидесяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес, указанный в разделе 9 настоящего Договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.3. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам полностью или в части только при наличии письменного согласия Застройщика, при условии предварительного уведомления, и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему договору полностью, или в части третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

При этом в случае совершения Участником долевого строительства уступки своих прав и обязанностей по настоящему договору полностью, или в части третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, обязанности Участника долевого строительства по настоящему договору в полном объеме переходят к третьему лицу, принявшему от Участника долевого строительства такую уступку, включая штрафные санкции, предусмотренные п. 6.2., 6.3. и 8.2. настоящего Договора.

5.5. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.6. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.7. Стороны обязуются совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

5.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом долевого строительства могут быть переданы в залог третьим лицам.

5.9. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного

строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

5.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.12. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

5.13. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктом 5.12 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5.14. Стороны особо определили, что при заключении настоящего Договора, Участник долевого строительства понимает и принимает все условия настоящего Договора наряду с условиями Федерального закона от 30 декабря 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», а также Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока уплаты Цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, наряду с предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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» правом Застройщика на одностороннее расторжение настоящего Договора, при условии что такое нарушение допущено до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и депонированная сумма не перечислена Эскроу-агентом Застройщику, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем заключения с Участником долевого строительства соглашения о расторжении настоящего Договора которое в обязательном порядке должно содержать условие об обязанности Участника долевого строительства уплатить Застройщику штраф за такое расторжение настоящего Договора в размере 10% от Цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, в течение десяти календарных дней с даты государственной регистрации такого соглашения в установленном законом порядке. При этом, стороны особо определили, что форма и содержание соглашения о расторжении настоящего Договора определяется Застройщиком самостоятельно и подлежит обязательному исполнению Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется не позднее десяти календарных дней с даты получения от Застройщика соглашения о расторжении настоящего Договора подписать его и совместно с Застройщиком зарегистрировать его установленном законом порядке.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока уплаты Цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, наряду с предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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» правом Застройщика на одностороннее расторжение настоящего Договора, при условии что такое нарушение допущено и/или продолжает допускаться Участником долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и депонированная сумма перечислена Эскроу-агентом Застройщику, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке с удержанием из подлежащей возврату Участнику долевого строительства оплаченной части Цены настоящего Договора штрафа в размере 10% от Цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, при этом возврат Застройщиком оставшейся оплаченной части Цены настоящего Договора после удержания, осуществляется Участнику долевого строительства в течение двенадцати месяцев с момента государственной регистрации расторжения настоящего Договора. При этом за период возврата Застройщиком оставшейся оплаченной части Цены настоящего Договора проценты предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

В случае, если при одностороннем расторжении настоящего Договора Застройщиком не удержана из подлежащей возврату Участнику долевого строительства сумма штрафа, Застройщик не теряет право предъявления такого штрафа Участнику долевого строительства и вправе предъявить его в течение трех лет с даты расторжения настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить его в срок не позднее десяти календарных дней с даты получения такого требования.

6.4. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 60 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению судом в соответствии с действующим законодательством.

6.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

6.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.3. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

6.7. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это

было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.8. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

6.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.3. Договор составлен в электронном виде. Сторонами признается юридическая сила договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.

7.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.
- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям не предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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» для Участника долевого строительства, Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсацию расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора при условии что такой отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора совершен до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и депонированная сумма не перечислена Эскроу-агентом Застройщику, путем заключения соглашения между Застройщиком и Участником долевого строительства в порядке и на условиях предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, а если такой отказ совершается Участником долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и депонированная сумма перечислена Эскроу-агентом Застройщику, в порядке и на условиях предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, без подтверждения Застройщиком таких расходов перед Участником долевого строительства.

В случае, если Застройщиком не удержаны из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсации расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора, указанных выше, Застройщик не теряет право предъявления таких расходов и вправе предъявить их Участнику долевого строительства в течение трех лет с даты расторжения настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить сумму расходов Застройщика составляющих 10% от цены настоящего Договора в срок не позднее десяти календарных дней с даты получения требования Застройщика об оплате ему расходов составляющих 10% от цены настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора о основаниям предусмотренным 6.3. и 8.2. настоящего Договора денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора за вычетом сумм, предусмотренных п. 6.3. и 8.2. настоящего Договора, возвращаются путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Участником долевого строительства, в срок не позднее двенадцати месяцев с момента государственной регистрации расторжения настоящего Договора и/или регистрации соглашения о его расторжении в установленном законом порядке. При этом за период возврата Застройщиком оставшейся оплаченной части Цены настоящего Договора проценты предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО "Квартал Герцена"
125047, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74
ИНН: 9704016853/ КПП 771001001, ОГРН 1207700160337
р/с 40702810338000395141
кор счет 30101810400000000225, БИК 044525225
ПАО Сбербанк г. Москва
представитель по доверенности
№ 66/482-н/66-2025-6-163

_____/А. Ф. Фатнев /
м.п

Участник долевого строительства
ФИО
Дата рождения: _____ г.
Место рождения: _____
Паспорт
серия ___ № _____
Выдан _____, _____г., код подр. ___-___
Зарегистрирован по адресу: _____
Адрес для почтовой корреспонденции: _____
Тел.: _____
ИНН: _____
Email: _____
СНИЛС: _____

ФИО/_____

Приложение 1
К Договору № ГРЦ____ участия
в долевом строительстве
от ___ 20__ г.

План квартиры № _____ площадью _____кв.м. восьмая на площадке на ___ этаже секции _ Объект - Высотный общественно-жилой градостроительный комплекс с подземным гаражом (ВГК 1). Этап 2. Жилой дом № 2, расположенный по адресу: г.
Москва, внутригородское муниципальное образование Бирюлёво Восточное, 25-26 км МКАД по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Бирюлёво Восточное, 25-26 км МКАД

Застройщик /_____/

Участник долевого строительства /_____/