

**Договор
участия в долевом строительстве № ДДУ/НБ6/ММ**

город Москва

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРЕТИЙ РИМ» (ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ»), место нахождения: 123104, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Бронная М., д. 2, стр. 1, помещ. 1/1, ОГРН 1187746257764, ИНН 7704452461, КПП 770301001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Иванова Артёма Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин _____, именуем _____ в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРЕТИЙ РИМ» (ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ»), (ОГРН 1187746257764, ИНН 7704452461), имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001045:34 (далее по тексту – «Земельный участок») и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.2. **Участник долевого строительства или Участник** – лицо, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного дома на условиях Договора и получения в будущем права собственности на жилое помещение в этом Многоквартирном доме.
- 1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером **77:01:0001045:34**, категории земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: **Среднеэтажная жилая застройка (2.5), Хранение автотранспорта (2.7.1)**, площадь: **3 061 кв.м**, расположенный по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20.
- 1.4. **Многоквартирный дом – Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями.**
Адрес (местоположение): г. Москва, ЦАО, Арбат, Никитский бульвар, вл. 6/20.
Общая площадь – **23 954, 1 кв.м.**
Материал наружных стен и каркаса объекта - **С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).**
Материал поэтажных перекрытий - **Монолитные железобетонные.**
Класс энергоэффективности - **А.**
Сейсмостойкость – **5 баллов.**
Количество этажей – **8 + 3 подземных.**
- 1.5. **Объект долевого строительства, Объект** – нежилое помещение (Машиноместо), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома. Основные характеристики Объекта долевого строительства, определенные в соответствии с проектной документацией: сведения об этаже, на котором расположен Объект, план Объекта долевого строительства (схема, чертеж), расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многоквартирном доме указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.
Адрес, номер и характеристики Объекта могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 1.6. **Проектная площадь Объекта** - определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/п.

- 1.7. **Фактической площадью Объекта** - определенная по завершении строительства Многоквартирного дома, на основании данных технического плана Многоквартирного дома, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы и состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/п.
- Обмеры Фактической площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до черновой и предчистовой отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ (если применимо) не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.
- Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической площади по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в Приложении № 1 Договора проектной площади за счёт встречного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, или изменилась в допустимых пределах.
- 1.8. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь». Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас.
- 1.9. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, расположение электрических щитков, стояков отопления, канализационных стояков, мокрых точек, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Многоквартирного дома. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.
- О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.
- 1.10. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения кадастровых работ кадастрового инженера в отношении Многоквартирного дома и Объекта. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома и Объекта выбранным Застройщиком кадастровым инженером (включая согласие с результатом выполненных таким кадастровым инженером кадастровых работ), при условии, что кадастровый инженер соответствует требованиям действующего законодательства.
- 1.11. На момент подписания Сторонами настоящего Договора Многоквартирный дом и Земельный участок, на котором предполагается его строительство, расположены в границах элемента планировочной структуры, в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.
- Стороны согласовали, что Застройщик вправе без получения согласия Участника долевого строительства, вносить в утвержденную документацию по планировке территории изменения в предусмотренном законодательством порядке, в том числе в части состава и параметров объектов инфраструктуры. При этом такие изменения не будут рассматриваться Сторонами в качестве изменений условий настоящего Договора.

- 1.12. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
- 1.13. **Уполномоченный банк (Эскроу-агент)** - Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 19.12.2018 года № 2312), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800-775-86-86.
- 1.14. **Общее имущество** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежит Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.
- 1.15. **Проектная декларация** – документ, опубликованный Застройщиком в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства.
- 1.16. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.
- 1.17. **Сообщения** - заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

- 2.1. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»).
- 2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают:
- 2.2.1. Разрешение на строительство № 77-01-021458-2024 от «05» апреля 2024 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
- 2.2.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>.
- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, № И-01-002365, выдан 26.05.2022 г., дата государственной регистрации: 25.07.2022 г., номер государственной регистрации: 77:01:0001045:34-77/051/2022-7, Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 26.05.2022 г. № И-01-002365, выдан 07.10.2022 г., дата государственной регистрации: 19.10.2022 г., номер государственной регистрации: 77:01:0001045:34-77/051/2022-8, Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 26 мая 2022 г. № И-01-002365, № И-01-002365/4, выдан 09.02.2024 г., дата государственной регистрации: 22.03.2024 г., номер государственной регистрации: 77:01:0001045:34-77/051/2024-12; Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 26.05.2022 № И-01-002365,

№ И-01-002365/7, выдан 14.11.2024, дата государственной регистрации: 28.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0001045:34-77/051/2024-20.

- 2.2.3. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором. Объектом долевого строительства является жилое помещение (Квартира), проектный номер: ХХ, назначение: нежилое, подъезд: ХХ, этаж расположения: ХХ; расположенное в Многоквартирном доме с характеристиками, которые указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью настоящего Договора. обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, характеристики которого указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.
- 3.2. Передача Объекта Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи не позднее **«31» мая 2027 года** при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта. Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.
- 3.3. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику с степени готовности в соответствии с Приложением №2 к Договору.
- 3.4. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.
- 3.5. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он:
- 3.5.1. Не имеет каких-либо обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению настоящего Договора;
- 3.6. Участник долевого строительства подтверждает, что:
- 3.6.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:
- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
 - о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
 - о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;
 - о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
 - о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства.
- 3.7. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты ему полностью.
- 3.8. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 3.9. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
- 4.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многоквартирного дома и обеспечения Многоквартирного дома инженерными, транспортными сетями объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства, при этом Застройщик имеет право привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.
- 4.1.2. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом, в том числе, но не ограничиваясь, при условии полной оплаты Цены Договора, с учётом доплаты в соответствии с п. 5.11 и п. 5.11.1 Договора.
- 4.1.3. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов, установленных действующим законодательством.
- 4.1.4. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора.
- 4.2. Застройщик вправе:
- 4.2.1. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.
- 4.2.2. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 3.2 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.
- 4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
- 4.3. Застройщик несет иные обязанности и имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.
- 4.4. Участник обязуется:
- 4.4.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных настоящим Договором, включая доплату в соответствии с п. 5.11 и п. 5.11.1 Договора в случае ее необходимости.
- 4.4.2. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии с п. 3.2 и разделом 6 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи Объекта.
- 4.4.3. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, готовности Объекта к передаче и полной оплаты Цены Договора, если Застройщиком не будет принято решение о передаче Объекта без полной оплаты Цены Договора, явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью на передачу Объекта.
- 4.4.4. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства, а также работы, затрагивающие внешний фасад Многоквартирного дома.
- 4.4.5. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта) и самостоятельно несет все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).
Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
- 4.4.6. В случае возникновения у Застройщика затрат по внесению платы обслуживающим организациям, за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (в том числе расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта

и общего имущества в Многоквартирном доме), с момента передачи Объекта долевого строительства до момента заключения Участником долевого строительства договора на обслуживание Многоквартирного дома и оказание коммунальных услуг с обслуживающими организациями, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику указанные затраты в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующей квитанции или уведомления от Застройщика.

- 4.4.7. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы, установленные действующим законодательством.
- 4.4.8. Уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации и/или корреспонденции, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
- 4.5. Участник долевого строительства несет иные обязанности и имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Цена Договора определена Сторонами в размере _____ (_____) рублей _ копеек, НДС не облагается.
Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном с п. 5.11 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической площади составляет _____ (_____) рублей _ копеек, НДС не облагается.
Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.
- 5.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального счета эскроу, открываемого в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ») (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Участником (Депонентом) и Эскроу-агентом, на следующих условиях:
- 5.2.1. Эскроу-агент: АО «Банк ДОМ.РФ», место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; кор/счет 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, БИК 044525266, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800-775-86-86 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).
- Депонент: _____.
- Бенефициар: ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ».
- 5.2.2. Депонируемая сумма: _____ (_____).
- 5.2.3. Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 5.2.5 Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.
- 5.2.4. Срок условного депонирования денежных средств: **до 30.06.2027 г.**
- 5.2.5. Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:
- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 5.2.6. Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) АО «Банк ДОМ.РФ» заключить Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в АО «Банк ДОМ.РФ», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных АО «Банк ДОМ.РФ» и размещенных на официальном интернет-сайте АО «Банк ДОМ.РФ» по адресу <https://domrfbank.ru/> (далее по тексту – «Правила»).
- 5.2.7. 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.
- 5.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора:
- 5.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на специальный счет

эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ», (Эскроу-агент) в размере, установленном в п. 5.1 настоящего Договора, производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. В день подписания Договора Участник открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в _____ (далее по тексту - «Банк»). Плательщиком по аккредитиву выступает Участник.

Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) дней с даты открытия аккредитива. Банк-эмитент и Исполняющий банк – _____.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Участника уведомления об открытии аккредитива.

Исполнение аккредитива осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый Участником по условиям, указанным в п. 5.2 настоящего Договора.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк:

- оригинала или электронной скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами, или скан-образа настоящего Договора, содержащего усиленные квалифицированные электронные подписи Сторон,

- скан-копии или скан-образа Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей информацию о государственной регистрации настоящего Договора, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Предоставление документов для исполнения аккредитива осуществляется посредством электронных каналов связи, путем направления Застройщиком на адрес электронной почты Банка _____ с указанием в теме данного сообщения номера и даты соответствующего аккредитива.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в п. 5.3.1 Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Внесение денежных средств в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) осуществляется, в течение _____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

5.4. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником порядка и способа внесения денежных средств, предусмотренных Договором (оплаты Участником Цены Договора или ее части до даты государственной регистрации Договора и/или каким-либо иным способом или по иным реквизитам, кроме предусмотренных Договором), Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки и потери, возникшие вследствие указанного нарушения (в т.ч. расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, суммы банковских комиссий за возврат денежных средств Участнику и др.) в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

5.5. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в счет Цены настоящего Договора, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

5.6. Датой оплаты Цены Договора считается дата зачисления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 5.2 Договора.

5.7. При этом, в случаях, предусматривающих доплату по Договору, в том числе, но не ограничиваясь денежными средствами Застройщику, в т. ч. предусмотренные п. 5.11.1 Договора, обязательство считается исполненными с момента зачисления денежных средств по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении о необходимости доплаты данной суммы.

5.8. На денежные средства, оплачиваемые Участником по настоящему Договору, не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных Законом № 214-ФЗ.

5.9. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2

статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

- 5.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.
- 5.11. Если после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Фактическая площадь Объекта отличается от Проектной площади Объекта Цена Договора, указанная в пункте 5.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:
- 5.11.1. В случае если Фактическая площадь Объекта превысит Проектную площадь Объекта итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (Одного) кв.м Объекта, указанной в п. 5.1 Договора, на разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта.
- После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных Технического плана и/или Технического паспорта и/или Экспликации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.
- 5.11.2. В случае если Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной площади Объекта итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (Одного) кв.м Объекта, указанной в п. 5.1 Договора, на разницу между Проектной площадью Объекта и Фактической площадью Объекта.
- После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных Технического плана и/или Технического паспорта и/или Экспликации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.
- 5.11.3. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п. 5.11 Договора является уклонением Участника от приемки Объекта.
- 5.12. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многоквартирного дома у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.
- В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.
- 5.13. Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п. 5.11.1 Договора. В указанном случае в акте приема-передачи указывается информации о задолженности Участника перед Застройщиком.
- 5.14. Государственная регистрация права собственности на Объект производится Застройщиком в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника.
- 5.15. Затраты связанные с государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к

нему, в том числе, но не ограничиваясь, затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

- 5.16. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности Участника на Объект, расходы на услуги уполномоченных лиц, органов или специализированных организаций, осуществляющих кадастровые работы, расходы за услуги и работы по управлению общим имуществом Объекта.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта Участнику осуществляется Застройщиком по акту приема-передачи (далее по тексту – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.
- При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – «инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства») в соответствии с Законом №214-ФЗ.
- 6.2. Обязательство Застройщика по передаче Объекта считается исполненным с момента оформления Акта приема-передачи, в том числе одностороннего Акта приема-передачи, и / или при иных обстоятельства, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в срок и Объект долевого строительства не может быть передан Участнику в срок, установленный п. 3.2. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.
- 6.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче с указанием срока передачи Объекта Участнику.
- 6.5. Участник, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
- 6.6. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора, в том числе при наличии условий, предусмотренных п. 5.11.1 Договора, и/или приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного п. 3.2 настоящего Договора.
- 6.7. Застройщик вправе передать Объект Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению, без согласования с Участником, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 6.8. В случае имеющихся в Объекте дефектов, которые препятствуют его использованию по назначению (далее по тексту - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения данных дефектов, если Объект принят Участником. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранять Существенные Дефекты самостоятельно.
- 6.9. В случае имеющихся в Объекте дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта по назначению (далее по тексту - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранять Несущественные Дефекты самостоятельно.
- 6.10. Настоящим Стороны согласовали, что не является нарушением срока, указанного в п. 3.2

настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе при наличии условий, предусмотренных п. 5.11.1 Договора.

6.11. Стороны согласовали, что фактом уклонения и/или отказа Участника от подписания Акта приема-передачи и приемки Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов;
- б) расхождение Фактической площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора и/или требовать возврата Цены Договора и/или отказаться от приемки Объекта и/или требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта и/или требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и/или требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

6.12. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника от принятия Объекта, Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении строительства (создании) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному самим Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

6.13. С момента подписания Акта приема-передачи или одностороннего Акта приема-передачи, составленного Застройщиком, к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

6.14. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многоквартирный дом будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, соответствующий Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи или с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

- 7.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.
- 7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.
Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.
- 8.2. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.
Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 3 (Трех) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.
- 8.3. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.
- 8.4. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.
- 8.5. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен:
- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многоквартирным домом и прилегающей к Многоквартирному дому территории, необходимой для его использования, с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

8.6. Участник подтверждает, что уведомлен, что:

- Право аренды Земельного участка находится в залоге у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124) (АО «Банк ДОМ.РФ») на основании Договора о последующей Ипотеке, № 840/184-23, выдан 09.08.2023 г., Дополнительное соглашение к Договору о последующей Ипотеке № 840/184-23 от 09.08.2023 г., № 1, выдан 28.09.2023 г., Дополнительное соглашение к Договору о последующей Ипотеке № 840/184-23 от 09.08.2023 г., № 2, выдан 20.06.2024 г., заключенного между АО «Банк ДОМ.РФ» и Застройщиком (запись о государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости от 20.11.2023 г. № 77:01:0001045:34-77/055/2023-10).
- Установлены ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 17.05.2018 г. № 373 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 373 от 17.05.2018 г., Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.
- Установлены ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 г. № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 г. № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998 г., Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.
- Установлены ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 г. № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 г. № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998 г., Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.
- Установлены ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 г. № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998 г.; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1.

- Установлены ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 г. № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)".

8.7. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

8.7.1. Любые сообщения, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление, изменение, прекращение гражданско-правовых последствий для Стороны или Сторон, должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом с описью вложения, курьерской службой или доставлены курьером по адресам Сторон, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

8.7.2. В случае если в разделе 12 Договора наряду с юридическим адресом или адресом регистрации указан адрес для направления корреспонденции (почтовый адрес), сообщения и документы должны направляться на данный адрес. Направление иным способом не может считаться надлежащим. В случае направления любых сообщений и/или документов двумя и более различными способами, указанными в настоящем пункте, сообщения и/или документы считаются полученными с момента получения первого из направленных сообщений.

8.7.3. Для обеспечения оперативного взаимодействия между Сторонами в рамках настоящего Договора, письма, сообщения и документы могут быть дополнительно направлены другой Стороне по адресу электронной почты, указанной в разделе 12 настоящего Договора, с последующим направлением оригинала, без получения оригинала, направленные по электронной почте документы не имеют силы.

8.8. В случае изменения места нахождения, адреса регистрации, почтового адреса для направления корреспонденции, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, Сторона Договора обязана уведомить об этом другую Сторону. В случае неисполнения данного требования не уведомившая Сторона не вправе ссылаться на произошедшее изменение реквизитов как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

8.9. Если иное не предусмотрено законом или Договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.

8.10. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в таком случае сообщение считается доставленным по истечении 20 (Двадцати) календарных дней со дня направления.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

9. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

9.1.1. По взаимному согласию Сторон.

9.1.2. По решению суда.

9.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

9.2. В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а в случае, когда на момент расторжения настоящего Договора, депонируемая сумма перечислена Эскроу-агентом со Счета эскроу Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные им

денежные средства в счет Цены договора, в сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, путем перечисления Застройщиком денежных средств на расчет счёт Участника.

- 9.3. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
- 9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).
- 10.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.
- 10.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.4.4 Договора, Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 % (Десяти процентов) от итоговой Цены Договора.
В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.
- 10.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.
К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.
- 10.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством пуш-

уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многоквартирным домом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многоквартирным домом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- 11.2. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.
- 11.3. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.
- 11.5. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.
- 11.6. Настоящий Договор может быть составлен как в виде электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, так и в ____ () подлинных экземплярах на бумажном носителе, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.
- 11.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.8. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.
- 11.9. Приложения:
 - 11.9.1. Приложение № 1 – Основные характеристики и план Объекта долевого строительства.
 - 11.9.2. Приложение № 2- Описание степени готовности Объекта.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ»

место нахождения: 123104, г. Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Пресненский, ул. Бронная
М., д. 2, стр. 1, помещ. 1/1
ОГРН 1187746257764
ИНН 7704452461
КПП 770301001
Р/с 40702810200480013873
в АО "Банк ДОМ.РФ"
БИК 044525266
к/с 30101810345250000266

**Адрес для направления корреспонденции
(почтовый адрес):** 123104, г. Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Пресненский, ул. Бронная
М., д. 2, стр. 1, помещ. 1/1
Адрес электронной почты: info@nikitsky6.ru

Участник долевого строительства:

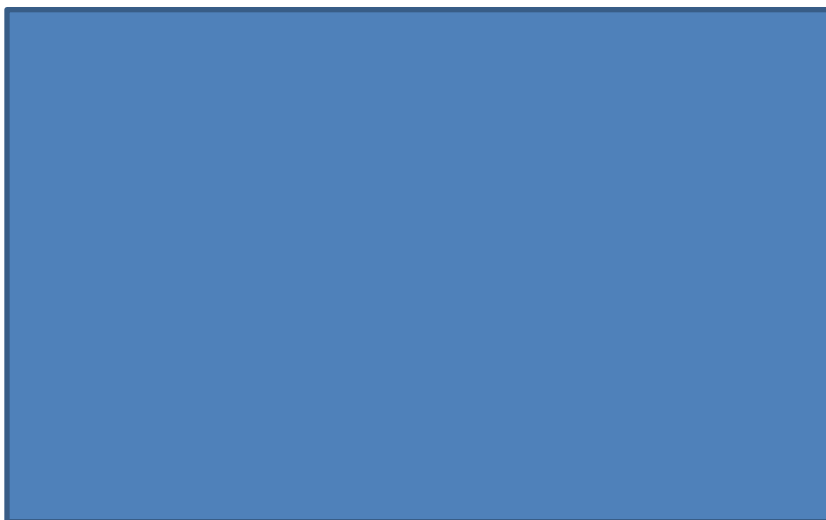
Гражданин _____

Адрес электронной почты: _____

тел.: _____

**Адрес для направления
корреспонденции (почтовый адрес):**

Основные характеристики Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика:

_____/Иванов А.М./
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/