

Договор
участия в долевом строительстве № _____

город Москва

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРЕТИЙ РИМ» (ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Б. Никитская, д.16, этаж 3, комната 6, 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 – **24 105,6 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** – жилое помещение, 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.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. **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.

1.12. **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.

- 1.13. **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.

- 1.14. **Проектная декларация** – документ, опубликованный Застройщиком в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства.
- 1.15. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.
- 1.16. **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>.
- 2.2.3. 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 26.05.2022 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.
- 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, 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.

ПРОЕКТ

- 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 в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения от Застройщика, произвести оплату оставшейся части Цены Договора (при наличии такого неоплаченного остатка) на расчетный счет Застройщика, указанный в данном сообщении Застройщика.
- 4.4.4. 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.
- 4.4.5. 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.
- 4.4.6. 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.
- 4.4.7. 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.
- 4.4.8. 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.
- 4.4.9. 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 АО «Банк ДОМ.РФ» (далее по тексту - «Банк»).

- 5.3.2. Основные условия аккредитива:

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник.

Сумма аккредитива _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок действия аккредитива: 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – АО «Банк ДОМ.РФ».

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Участником 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. 5.1 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, указанный в п. 5.2 Договора, осуществляется в течение 3 (Трех) 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 денежных средств Застройщику, в т. ч. предусмотренные п. 5.11.1 Договора, обязательство считается исполненным 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 физических лиц 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. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

- 5.14. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект производится Участником самостоятельно, 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, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 5.13 Договора, с одновременной подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

- 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 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 года, № 1, выдан 28.09.2023 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 неисполнение 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. 4.4.5 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.

ПРОЕКТ

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

Застройщик:

ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ»

место нахождения: 125009, г. Москва,

ул. Б. Никитская, д.16, этаж 3, комната 6

ОГРН 1187746257764

ИНН 7704452461

КПП 770301001

Р/с 40702810200480013873

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

к/с 30101810345250000266

Участник долевого

строительства:Гражданин

Адрес электронной почты: _____

тел.: _____

Адрес для направления корреспонденции

(почтовый адрес): 125009, г. Москва,

ул. Б. Никитская, д.16, этаж 3, комната 6

Адрес для направления корреспонденции

(почтовый адрес):

Адрес электронной почты: info@nikitsky6.ru

Подписи Сторон:

от Застройщика:

_____/_____

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____

№ _____ от «__» __20__ г.

Основные характеристики Объекта долевого строительства

План Объекта долевого строительства

Подписи Сторон:

от Застройщика:

_____/_____/

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Описание готовности Объекта долевого строительства

Подписи Сторон:

от Застройщика:

_____/_____/

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/