

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

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**Акционерное общество «Специализированный Застройщик «Гранард» (АО «СЗ «Гранард»)**, юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1237700299528, ИНН 9703142848, место нахождения: 123001, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Пресненский, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, далее именуемое **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**[Вариант 1. Для одного Участника долевого строительства – физического лица]**

**[ФИО]**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, далее именуемый (-ая) **«Участник долевого строительства / Участник»**, с другой стороны,

**[Вариант 2. Для нескольких Участников долевого строительства – физических лиц]**

**[ФИО]**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, далее именуемый (-ая) **«Участник долевого строительства 1 / Участник 1»**

и **[ФИО]**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, далее именуемый (-ая) **«Участник долевого строительства 2 / Участник 2»**,

и **[ФИО]**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, далее именуемый (-ая) **«Участник долевого строительства \_\_\_\_ / Участник \_\_\_\_»**, а при совместном упоминании именуемые **«Участник долевого строительства / Участник»**, с другой стороны,

**[Вариант 3. Для Участника долевого строительства – юридического лица]**

**[Полное наименование юридического лица с полным указанием организационно-правовой формы]**  
**[Сокращенное наименование юридического лица с сокращенным указанием организационно-правовой формы]**, юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, далее именуемое **«Участник долевого строительства / Участник»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ТЕРМИНЫ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом участии).

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Филевский парк, улица Большая Филевская, земельный участок 2Б (далее – **Многофункциональный жилой комплекс**) на основании Разрешения на строительство № 77-07-022433-2025 от 24.11.2025, выданного в установленном порядке Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОИНАДЗОР).

Строительство Многофункционального жилого комплекса осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0002003:17084, площадью 8 149 (восемь тысяч сто сорок девять) +/- 32 (тридцать два) кв. м, категория земель - Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Обслуживание жилой застройки; Хранение автотранспорта; Предоставление коммунальных услуг; Объекты торговли (торговые центры, торгово-

развлекательные центры (комплексы); Банковская и страховая деятельность; Улично-дорожная сеть; Благоустройство территории; адрес земельного участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округ Филёвский Парк, улица Большая Филёвская, земельный участок 2Б (далее – Земельный участок).

Земельный участок используется Застройщиком на праве аренды по Договору № И-07-003067 аренды земельного участка от 27.12.2024, номер и дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: 77:07:0002003:17084-77/051/2025-2 от 13.01.2025 (далее – Договор аренды земельного участка).

Почтовый (строительный) адрес (местоположение) Многофункционального жилого комплекса: Москва, внутригородское муниципальное образование Филевский парк, улица Большая Филевская, земельный участок 2Б. После окончания строительства и его постановки на кадастровый учет Многофункциональному жилому комплексу будет присвоен постоянный адрес.

1.3. **Объект долевого строительства** – помещение / жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и входящее в состав Многофункционального жилого комплекса.

1.4. **Разрешение на строительство** – документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Многофункционального жилого комплекса и подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительных регламентов, проектам планировки территории и проектам межевания территории, при осуществлении строительства.

1.5. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многофункционального жилого комплекса в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Многофункционального жилого комплекса требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка разрешенному использованию земельного участка.

1.6. **Проектная (приведенная) общая площадь** / Проектная (приведенная) общая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей (помещений) Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной декларацией, включая площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии – лоджий, балконов, террас и веранд.

При определении Проектной (приведенной) общей площади жилого помещения применяются понижающие коэффициенты, установленные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (далее – Приказ Минстроя России №854/пр), а именно: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, для террас – 0,3, для веранд – 1,0.

Проектная (приведенная) общая площадь применяется для определения Цены Договора и может не совпадать с Фактической (приведенной) общей площадью.

1.7. **Фактическая (приведенная) общая площадь** / Фактическая (приведенная) общая площадь Объекта долевого строительства - сумма площадей всех частей (помещений) Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (фактическая общая площадь без учета лоджий, балконов, террас и веранд), а также при наличии – площадей лоджий, балконов, террас и веранд, определенная по результатам кадастровых работ по завершении строительства, проведенных по заказу Застройщика в установленном порядке (далее – обмер / обмер Объекта долевого строительства). Результат обмера отражается в ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью технического плана, оформляемого на Многофункциональный жилой комплекс и необходимого для кадастрового учета Объекта долевого строительства.

При определении Фактической (приведенной) общей площади жилого помещения применяются понижающие коэффициенты, установленные Приказом Минстроя России №854/пр, а именно: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, для террас – 0,3, для веранд – 1,0.

Фактическая (приведенная) общая площадь применяется для дополнительного уточнения цены Договора согласно п. п. 3.4 и 3.5.2 Договора и может не совпадать с Проектной (приведенной) общей площадью.

1.8. **Срок ввода Многофункционального жилого комплекса в эксплуатацию** - 2-й квартал 2029 г. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 4.1 Договора.

Датой ввода Многофункционального жилого комплекса в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.9. Согласно ч. 1 ст. 3 Закона о долевом участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство;
- Договора аренды земельного участка;
- Проектной декларации, опубликованной (размещенной) в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) (адрес сайта системы в информационно-коммуникационной сети «Интернет»: <https://наш.дом.рф/>).

1.10. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агенте) по Договору (далее – Эскроу-агент).**

**Для физических лиц:**

Полное наименование - Публичное акционерное общество «Совкомбанк».

Сокращенное наименование - ПАО «Совкомбанк». Филиал Центральный ПАО «Совкомбанк».

ОГРН 1144400000425, ИНН 4401116480, КПП 544543001.

Место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д. 11. Адрес электронной почты: [eSCrow@sovcombank.ru](mailto:eSCrow@sovcombank.ru)

Номер телефона: +7 (495) 777-11-11.

Платежные реквизиты: к/с 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации, БИК 045004763, КПП 544543001, ОКПО 60843118, ОКАТО 50408000000.

**Для юридических лиц:**

Полное наименование - Публичное акционерное общество «Совкомбанк».

Сокращенное наименование - ПАО «Совкомбанк». Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк».

ОГРН 1144400000425, ИНН 4401116480, КПП 770343003.

Место нахождения и почтовый адрес: 119991, г. Москва, ул. Вавилова, д. 24.

Адрес электронной почты: [eSCrow@sovcombank.ru](mailto:eSCrow@sovcombank.ru)

Номер телефона: +7 (495) 777-11-11.

Платежные реквизиты: к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525360, КПП 770343003, ОКАТО 45293558000, ОКТМО 45398000000, ОКПО 33734556.

1.11. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по Договору осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона о долевом участии.

1.12. С учетом использования для расчетов по Договору эскроу счетов, залог в силу закона на Земельный участок и Многофункциональный жилой комплекс в пользу Участника долевого строительства не устанавливается в соответствии с ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом участии в строительстве.

1.13. Стороны определили, что денежная сумма, составляющая разницу между Ценой Договора и суммой возмещения затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика, НДС не облагается.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Застройщик обязуется в срок, определенный Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на Земельном участке Многофункциональный жилой комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в установленный Договором срок.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику в соответствии с Договором, имеет проектные характеристики, согласованные Сторонами и указанные в Приложении №1 к Договору.

Проектная (приведенная) площадь общая Объекта долевого строительства, приведенная в Приложении №1 к Договору, может быть изменена на момент окончания строительства Многофункционального жилого комплекса как в большую, так и в меньшую сторону, в связи с чем Стороны производят взаиморасчеты согласно п. п. 3.4 - 3.5 Договора.

Местоположение Объекта долевого строительства в строящемся (создаваемом) Многофункциональном жилом комплексе с отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства отражено на плане и указано в Приложении №2 к Договору.

2.3. Стороны договорились, что изменение Фактической (приведенной) общей площади Объекта долевого строительства в пределах 5% (пяти процентов) как в большую, так и в меньшую сторону, от Проектной (приведенной) общей площади, не является существенным.

**[Вариант 1 п. 2.4. Для одного Участника долевого строительства]**

2.4. В соответствии с Договором и нормами действующего законодательства в будущем у Участника возникает право собственности на Объект долевого строительства.

**[Вариант 2 п. 2.4. Для Участников долевого строительства - супругов]**

2.4. В соответствии с Договором и нормами действующего законодательства в будущем у Участника возникает право совместной собственности на Объект долевого строительства.

**[Вариант 3 п. 2.4. Для Участников долевого строительства, приобретающих Объект долевого строительства в долевую собственность]**

2.4. В соответствии с Договором и нормами действующего законодательства в будущем у Участника возникает право общей долевой собственности на Объект долевого строительства в размере \_\_\_\_ доли в праве у Участника 1 и в размере \_\_\_\_ доли в праве у Участника 2.

2.5. Застройщик в ходе строительства Многофункционального жилого комплекса вправе в одностороннем порядке вносить в проектную документацию изменения в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с положениями Закона о долевом участии.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. Цена Договора на момент его заключения (далее – Цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ рублей (Сумма прописью рублей \_\_\_\_ копеек), НДС не облагается.

3.2. Цена Договора определяется посредством умножения Проектной (приведенной) общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.3 Договора.

3.3. Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей (Сумма прописью рублей \_\_\_\_ копеек), НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная Сторонами в настоящем пункте Договора, является фиксированной и изменению не подлежит.

3.4. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит уточнению Сторонами после получения Застройщиком результата обмера Объекта долевого строительства согласно п. 1.7 Договора и рассчитывается посредством умножения Фактической (приведенной) общей площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.3 Договора.

3.5. Сумма, подлежащая доплате или возврату по Договору, рассчитывается и перечисляется следующим образом:

3.5.1. Если по результатам обмера Объекта долевого строительства Фактическая (приведенная) общая площадь будет больше или меньше чем на 1% (один) процент от Проектной (приведенной) общей площади, Стороны осуществляют взаиморасчеты, исходя из произведения разницы указанных площадей на стоимость одного квадратного метра согласно п. 3.3 Договора.

3.5.2. Если Фактическая (приведенная) общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной (приведенной) общей площади более чем на 1% (один) процент, Участник долевого строительства доплачивает Застройщику возникшую разницу (далее – сумма к доплате) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика согласно п. 4.4 Договора. Сумма к доплате осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях в безналичном порядке по реквизитам Застройщика, указанным в таком уведомлении.

Если Фактическая (приведенная) общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной (приведенной) общей площади более чем на 1% (один) процент, Застройщик возвращает Участнику возникшую разницу (далее – сумма к возврату) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника письменного заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов, по которым должна быть переведена сумма к возврату.

3.5.3. Взаиморасчеты по основаниям, указанным в п. п. 3.4 – 3.5.2 Договора, производятся Сторонами после получения Застройщиком результатов обмера и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5.4. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/возврата согласно п. п. 3.4 – 3.5.2 Договора проценты в порядке ст. 395 ГК РФ и требовать уплаты таких процентов.

3.6. Оплата Цены Договора (п. 3.1 Договора) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора путем внесения платежа (платежей) в установленный Договором период в безналичном порядке.

3.7. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора (п. 3.1 Договора) путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях перечисления Эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 15.5 Закона о долевом участии и договора счета эскроу, заключенного между бенефициаром (Застройщиком), депонентом (Участником долевого строительства) и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент (уполномоченный банк) – ПАО «Совкомбанк», сведения о котором приведены в п. 1.10 Договора.

Депонент – Участник долевого строительства.

Бенефициар – Застройщик (АО «СЗ «Гранард»).

Депонируемая сумма равна Цене Договора (п. 3.1 Договора).

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – по \_\_\_\_\_ (включительно).

#### **Вариант 1 п. 3.8. Без использования Участником кредитных средств (без ипотеки)**

3.8. Оплата Цены Договора (п. 3.1 Договора) осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) (п. 3.7 Договора) в следующем порядке:

3.8.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей (*Сумма прописью рублей \_\_\_\_ копеек*) зачисляется на счет эскроу посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее – аккредитив), открытого Участником долевого строительства на сумму, указанную в настоящем пункте Договора, сроком до \_\_\_\_\_ (*количество дней прописью*) дней.

Аккредитив открывается Участником долевого строительства в \_\_\_\_\_ (*наименование и реквизиты банка-эмитента*) в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора.

Уведомление об открытии аккредитива (либо копия заявления об открытии аккредитива с отметкой банка-эмитента и платежное поручение) и его условиях Участник долевого строительства передает Застройщику не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия аккредитива, до передачи Договора на государственную регистрацию в орган государственной регистрации, кадастра и картографии.

Основанием для исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком исполняющему банку (банку-эмитенту) Договора после проведения его государственной регистрации и выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями о проведении государственной регистрации Договора. Документы для исполнения аккредитива должны быть представлены Застройщиком исполняющему банку до истечения срока действия аккредитива.

Дополнительные условия открытия и исполнения аккредитива (оплата суммы, указанной в настоящем пункте Договора) определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. При использовании в расчетах аккредитива обязательство Участника долевого строительства по уплате суммы, указанной в настоящем пункте Договора, является исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на счет эскроу согласно п. 3.7 Договора в полном объеме.

Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и аккредитив, несет Участник долевого строительства.

#### **В случае предоставления рассрочки п. 3.8 дополняется подпунктом 3.8.2 следующего содержания:**

3.8.2. Стороны пришли к соглашению, что сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей (*Сумма прописью рублей \_\_\_\_ копеек*) Участник долевого строительства оплачивает путем внесения периодических платежей на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, в следующем порядке:

- Первый платеж вносится посредством аккредитива согласно п. 3.8.1 Договора;
- Последующие платежи – в соответствии с графиком платежей (Приложение №3 к Договору, далее – график платежей).

Нарушение Участником графика платежей более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа сроком более 2 (двух) месяцев являются основаниями для одностороннего отказа от Договора.

**Вариант 2 п. 3.8. При использовании Участником кредитных средств (ипотеке)**

3.8. Оплата Цены Договора (п. 3.1 Договора) осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) (п. 3.7 Договора) в следующем порядке:

3.8.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей (*Сумма прописью рублей \_\_\_\_ копеек*) зачисляется на счет эскроу посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее – аккредитив), открытого Участником долевого строительства на сумму, указанную в настоящем пункте Договора с учетом следующего:

3.8.1.1. \_\_\_\_\_ рублей (*Сумма прописью рублей \_\_\_\_ копеек*) Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств в качестве первоначального взноса;

3.8.1.2. \_\_\_\_\_ рублей (*Сумма прописью рублей \_\_\_\_ копеек*) оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (*наименование и реквизиты кредитной организации*), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, адрес места нахождения \_\_\_\_\_ (далее - «Кредитор») на основании кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года (далее – кредитный договор), заключенного в \_\_\_\_\_ (*место заключения кредитного договора*) между Участником долевого строительства и Кредитором.

3.8.1.3. Аккредитив открывается Участником долевого строительства на сумму, указанную в п. 3.8.1 Договора, в \_\_\_\_\_ (*наименование и реквизиты банка-эмитента*) в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора.

3.8.1.4. Срок действия аккредитива - \_\_\_\_\_ (*количество дней прописью*) календарных дней.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: [info@grandfili.ru](mailto:info@grandfili.ru).

Основанием для исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком исполняющему банку (банку-эмитенту) Договора после проведения его государственной регистрации и выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями о проведении государственной регистрации Договора и залога (ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Кредитора. Документы для исполнения аккредитива должны быть представлены Застройщиком исполняющему банку до истечения срока действия аккредитива.

Дополнительные условия открытия и исполнения аккредитива (оплата суммы, указанной в настоящем пункте Договора) определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. При использовании в расчетах аккредитива обязательство Участника долевого строительства по уплате суммы, указанной в настоящем пункте Договора, является исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на счет эскроу согласно п. 3.8 Договора в полном объеме.

Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и аккредитив, несет Участник долевого строительства.

3.8.2. В случае расторжения Договора по любой причине, внесенные на счет эскроу денежные средства (собственные и кредитные) ПАО «Совкомбанк» (Эскроу-агент) перечисляет на счет Участника долевого строительства (Депонент) № 40817810\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_ (*наименование кредитной организации, БИК, к/с*). Участник подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте Договора, является текущим и залоговым, открыт на имя Участника, который является получателем средств по этому счету. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

3.8.3. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по Договору находятся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости.

Государственная регистрация залога прав требования Участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией Договора. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем по данному залогу будет являться Кредитор, а залогодателем – Участник.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства допускается только при наличии письменного согласия Кредитора.

В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств перед Кредитором по кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых

для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика и предоставить письмо, подписанное Кредитором, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Кредитором исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства регистрация его залога (ипотеки) не требуется. Уведомление согласно настоящему пункту Договора предоставляется Участником Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего подтверждения Кредитора.

3.9. Стороны так же обозначили следующее:

- Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник) предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту (уполномоченному банку - ПАО «Совкомбанк») заключить трехсторонний договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ПАО «Совкомбанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ПАО «Совкомбанк»;
- Бенефициар (Застройщик) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту (Участнику) передать Эскроу-агенту (уполномоченному банку - ПАО «Совкомбанк») Договор (настоящий Договор участия в строительстве), заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении договора счета эскроу;
- в соответствии с ч. 6. ст. 15.5 Закона о долевом участии Эскроу-агент не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту Разрешения на ввод в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) этой информации перечисляет внесенные на счет эскроу денежные средства Застройщику, либо направляет на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

3.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора (п. 3.1 Договора) считается исполненной с момента поступления денежных средств в соответствующем размере на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.11. Участник долевого строительства не вправе осуществлять любые платежи по Договору до даты его государственной регистрации, а также направлять платежи по реквизитам Застройщика. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора или осуществлении платежа по реквизитам Застройщика, Участник долевого строительства на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Застройщика возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о долевом участии. При этом положения настоящего пункта Договора не распространяются на расчеты Сторон по Договору после ввода Многофункционального жилого комплекса в эксплуатацию. Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен порядок расчетов, предусмотренный Договором.

3.12. В случае наличия оснований для расторжения Договора после ввода Многофункционального жилого комплекса в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 15.5 Закона о долевом участии датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Застройщик не несет ответственности в случае не предоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах.

#### **4. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию не позднее 31.12.2029 (далее – срок передачи Объекта долевого строительства).

4.2. Объект долевого строительства передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Договора, установленных разделом 3 Договора.

4.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, либо по одностороннему акту приема-передачи, оформляемому Застройщиком в соответствии с условиями Договора и положениями Закона о долевом участии.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства (п. 4.1 Договора) уведомляет Участника о завершении строительства Многофункционального жилого комплекса и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости:

- принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом о долевом участии и Договором;
- произвести взаиморасчеты к Договору – в случаях, предусмотренных п. п. 3.4 – 3.5.2 Договора.

Уведомление направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 12 Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.5. Участник долевого строительства обязуется осуществить осмотр Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 4.4 Договора). В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Объекта долевого строительства (равно как и неявка для повторного осмотра Объекта долевого строительства в срок, согласованный Сторонами в акте осмотра) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником и представителем Застройщика составляется акт осмотра. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства.

4.7. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона о долевом участии или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик в разумный срок безвозмездно устраняет выявленные недостатки.

После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Объекта долевого строительства. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект долевого строительства не пригодным для использования в соответствии с его назначением, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства

4.8. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта осмотра принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления в соответствии с п. 4.4 Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.10. В случае если строительство Многофункционального жилого комплекса не может быть завершено в срок, предусмотренный Договором, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования (п. 3.7 Договора) истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, о чем Застройщик направляет Участнику письменное уведомление.

4.11. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.12. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно, в этом случае Участник долевого строительства исполняет свои обязательства по Договору с учетом изменяемых сроков исполнения соответственно. При этом Стороны согласовали, что, если к моменту получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Цена Договора полностью не оплачена, обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в любом случае возникает после произведения всех взаиморасчетов по Договору.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Стороны признают, что Разрешение на ввод в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством Многофункционального жилого комплекса проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества строительства требованиям проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Многофункционального жилого комплекса или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

6.1. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник получает Объект долевого строительства во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

6.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после надлежащего исполнения Участником принятых по Договору обязательств, подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства и последующего проведения государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства у Участника в соответствии с ч. 5 ст. 16 Закона о долевом участии возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многофункциональном жилом комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику Застройщик в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо одностороннего акта приема-передачи, составленного в порядке, установленном п. 4.9 Договора, направляет в орган государственной регистрации, кадастра и картографии заявление о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства. После государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства Застройщик обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника долевого строительства**

7.1.1. Участник долевого строительства обязан в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора обеспечить подачу в орган государственной регистрации, кадастра и картографии документов, необходимых для государственной регистрации Договора, либо передать Застройщику такие документы с приложением нотариально удостоверенной доверенности для государственной регистрации Договора.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в размере и на условиях, определенных Договором, в случае изменения (уточнения) Цены Договора Участник обязуется произвести взаиморасчеты по Договору в порядке, установленном п. п. 3.4 – 3.5 Договора.

7.1.3. В сроки, определенные разделом 4 Договора, принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

7.1.4. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты Цены Договора в полном объеме (с учетом ее уточнения в порядке согласно п. п. 3.4 – 3.5 Договора), принятия Объекта от Застройщика по акту приема-передачи и выполнения иных обязательств по Договору.

7.1.5. С даты принятия Объекта долевого строительства нести бремя содержания Объекта долевого строительства, обеспечения его коммунальными ресурсами, в том числе расходы по содержанию и текущий ремонт общего имущества Многофункционального жилого комплекса. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации Договора и до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику в порядке, установленном Договором и действующим законодательством. Стороны признают, что:

- Застройщик должен обладать информацией о новом участнике долевого строительства, в пользу которого Участник долевого строительства заключает соглашение (договор) уступки прав требований, и которому в последующем Застройщик должен будет передать Объект долевого строительства в соответствии с Договором. В случае совершения Участником долевого строительства уступки прав требований по Договору, Участник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке права требования по Договору передать Застройщику оригинал/нотариальную копию соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору и выписку из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями о зарегистрированном соглашении (договоре) об уступке прав требований по Договору, а также сообщить контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты, почтовый адрес) нового участника долевого строительства. В случае непредоставления Участником долевого строительства документов согласно настоящему пункту Договора, исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, указанному в Договоре, будет считаться надлежащим (п. 3 ст. 382 ГК РФ);
- в случае уступки прав требований по Договору Участником, являющимся владельцем счета эскроу, или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по 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.

7.1.6. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить на Объекте долевого строительства работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многофункциональном жилом комплексе работы, которые затрагивают общее имущество Многофункционального жилого комплекса, включая фасад здания и (или) его элементы.

7.1.7. В срок не более 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса и номера телефона, по которому осуществляется связь. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса и номера телефона несет Участник долевого строительства.

## **7.2. Обязанности Застройщика**

7.2.1. Застройщик обязуется построить (создать) на Земельном участке Многофункциональный жилой комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а также исполнить иные обязательства, вытекающие из Договора.

7.2.2. По письменному требованию Участника информировать о ходе выполнения работ по строительству (созданию) Многофункционального жилого комплекса и входящего в его состав Объекта долевого строительства.

7.2.3. При изменении (уточнении) Цены Договора Застройщик обязуется произвести взаиморасчеты по Договору в порядке, установленном п. п. 3.4 – 3.5 Договора.

7.2.4. Передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Предоставление инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства осуществляется по усмотрению Застройщика: путем направления ее на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 Договора, и/или путем ее размещения на сайте Застройщика <https://grandfili.ru> и/или путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

7.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ в течение 5 (пяти) дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Многофункционального жилого комплекса.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 3 Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, установленных п. 3.11 Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о долевом участии, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Застройщика.

8.3. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Законом о долевом участии для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Законом о долевом участии, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме реальный ущерб, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с Законом о долевом участии и иным действующим законодательством.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе государственной регистрации, кадастра и картографии.

9.2. Действие Договора и обязательства Сторон по нему прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

- 9.3. Договор может быть расторгнут Сторонами в одностороннем порядке случаях, установленных Законом о долевом участии (в частности, ст. 9, ч. 7. ст. 15.4, ч. 11. ст. 15.5 Закона о долевом участии).
- 9.4. Стороны отдельно подчеркивают, что в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по Договору, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем 2 (два) месяца, Застройщик вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.
- 9.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом участии требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
- 9.6. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
- 9.7. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и иные непредотвратимые обстоятельства и события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности, включая действия государственных органов.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

11.2. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 3 (трех) календарных дней с даты такого изменения. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.3. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в суд в соответствии с действующим законодательством.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в той же форме, что и Договор, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.5. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии действующим законодательством Российской Федерации и направляется на проведение государственной регистрации в форме электронного документа и (или) электронного образа документа с использованием соответствующих информационных технологий взаимодействия с органом государственной регистрации, кадастра и картографии.

### **11.6. Приложения к Договору**

Приложение №1. Основные характеристики Многофункционального жилого комплекса и Объекта долевого строительства, описание Объекта долевого строительства.

Приложение №2. План Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже Многофункционального жилого комплекса.

Приложение №3. График платежей. **[В случае предоставления рассрочки - для Варианта 1 п. 3.8 (с пп. 3.8.2)]**

## **12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**[Для Участника долевого строительства – физического лица]**

**Застройщик****АО «СЗ «Гранард»**

123001, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ  
Пресненский, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 9703142848, КПП 770301001  
ОГРН 1237700299528

р/с 40702810312010061126 в филиале «Корпоративный»  
ПАО «Совкомбанк», г. Москва  
к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России  
по Центральному федеральному округу  
БИК 044525360

+7 (495) 215 000  
[info@grandfili.ru](mailto:info@grandfili.ru)

Подпись уполномоченного лица /Ф.И.О./

***[Для Участника долевого строительства – юридического лица]*****Застройщик****АО «СЗ «Гранард»**

123001, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ  
Пресненский, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 9703142848, КПП 770301001  
ОГРН 1237700299528

р/с 40702810312010061126 в филиале «Корпоративный»  
ПАО «Совкомбанк», г. Москва  
к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России  
по Центральному федеральному округу  
БИК 044525360

+7 (495) 215 1000  
[info@grandfili.ru](mailto:info@grandfili.ru)

Подпись уполномоченного лица /Ф.И.О./

**Участник****[ФИО Участника]**

пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место  
рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, адрес  
регистрации: \_\_\_\_\_.

Телефон: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Подпись /Ф.И.О. полностью/

**Участник****[Сокращенное наименование]**

Адрес местонахождения  
Почтовый адрес

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_  
в банке \_\_\_\_\_  
к/с \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Подпись уполномоченного лица /Ф.И.О./

**Основные характеристики Многофункционального жилого комплекса  
и Объекта долевого строительства,  
описание Объекта долевого строительства**

| <b>Основные характеристики Многофункционального жилого комплекса</b>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение                                                                                                                                                               | Согласно заключению экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Количество этажей                                                                                                                                                        | 30 (тридцать)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Общая площадь (кв. м)                                                                                                                                                    | 35 081,02 (тридцать пять тысяч восемьдесят одна целая две сотых) кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Материал наружных стен                                                                                                                                                   | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Материал поэтажных перекрытий                                                                                                                                            | Монолитные железобетонные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Класс энергоэффективности                                                                                                                                                | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Класс сейсмостойкости                                                                                                                                                    | Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Многофункционального жилого комплекса, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2018 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.05.2018 №309/пр) |
| <b>Основные характеристики Объекта долевого строительства</b>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Назначение                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Условный номер                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Этаж расположения                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Количество комнат                                                                                                                                                        | <i>[для Объектов долевого строительства - жилых помещений]</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Проектные наименование и площадь всех частей Объекта долевого строительства в соответствии с планом Объекта долевого строительства, указанным в Приложении №2 к Договору |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Номер подъезда                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Проектная (приведенная) общая площадь                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Проектная площадь (без учета площади лоджии/балкона/террасы/веранды)                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Лоджия/балкон/терраса/веранда                                                                                                                                            | <i>[для Объектов долевого строительства - жилых помещений]</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Площадь лоджии/балкона/террасы/веранды с учетом понижающего коэффициента (кв. м)                                                                                         | <i>[для Объектов долевого строительства - жилых помещений]</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Площадь лоджии/балкона/террасы/веранды без учета понижающего коэффициента (кв. м)                                                                                        | <i>[для Объектов долевого строительства - жилых помещений]</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Описание Объекта долевого строительства</b><br><i>[за исключением Объектов долевого строительства – машино-мест и кладовых]</i>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                           |                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Состав отделочных работ   | без отделки                                                                      |
| Входная дверь             | устанавливается в соответствии с проектной документацией                         |
| Оконные блоки             | устанавливается в соответствии с проектной документацией                         |
| Отопление                 | выполняется в соответствии с проектной документацией                             |
| Электротехнические работы | временный щит механизации и рабочего освещения (подключенный по временной схеме) |
| Сантехнические работы     | выполнен ввод водопровода, канализационные стояки оборудованы выпусками          |
| Вентиляция                | обеспечено согласно проектной документации                                       |

***[за исключением Объектов долевого строительства – машино-мест и кладовых]***

Объект долевого строительства передается Участнику без проведения в нем каких-либо отделочных работ, в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по его доведению до полной готовности, в т.ч. без устройства стяжки, шумоизоляции / звукоизоляции, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования) и без инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов) - проведение таких (необходимых) работ осуществляется Участником самостоятельно.

Приложение №2 к Договору  
Участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**План Объекта долевого строительства,  
местоположение Объекта долевого строительства  
на этаже Многофункционального жилого комплекса**

Местоположение Объекта долевого строительства на \_\_\_\_ этаже Многофункционального жилого комплекса выделено красным цветом.

Планировка Объекта долевого строительства является предварительной и определена на основании проектной документации.

**Экспликация помещений Объекта долевого строительства**

ПОДПИСИ СТОРОН: Застройщик, Участник долевого строительства

**График платежей**

| Платеж        | Сумма платежа | Срок платежа                                                                                  |
|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Первый платеж | _____ рублей  | В соответствии с п. 3.8.1<br>Договора <b><i>[Для Варианта 1<br/>п. 3.8 (с пп. 3.8.2)]</i></b> |
| Второй платеж | _____ рублей  | до _____ (дата, месяц, год)                                                                   |
| Третий платеж | _____ рублей  | до _____ (дата, месяц, год)                                                                   |
| _____ платеж  | _____ рублей  | до _____ (дата, месяц, год)                                                                   |

ПОДПИСИ СТОРОН: Застройщик, Участник долевого строительства