Договор
участия в долевом строительстве № Договор. Номер

г. Москва Договор. Дата

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Б-Холдинг», в лице Генерального директора Черняковой Марии Вячеславовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Формулировка для 1-го лица

гражданин Российской Федерации _____, действующ__ от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем__ в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

Формулировка для 2-х и более лиц

гражданин Российской Федерации _____,
гражданин Российской Федерации _____,
действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Участник**», с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе **«Стороны»**, заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости «Многофункциональный комплекс с квартирами, коммерческими площадями и подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, ЦАО Тверской ул. Никольская, Большой Черкасский пер,д. 10/2, стр. 2АВ ,д. 8/1, стр. 1, 5,д. 4, стр. 1, 6 (далее – «Здание») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта (далее – «Разрешение на ввод в эксплуатацию») передать Участнику объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять данный объект долевого строительства.

1.1.1. Создание Здания осуществляется в рамках выполнения работ по сохранению/реконструкции объектов недвижимости со следующими кадастровыми номерами: 77:01:0001010:1054, 77:01:0001010:1027, 77:01:0001010:1029, 77:01:0001010:2508, 77:01:0001010:1038, расположенных на принадлежащих Застройщику на праве аренды и праве собственности земельных участках (далее именуемые при совместном упоминании и/или по отдельности - «Земельный участок») со следующими характеристиками:

- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:3001 общей площадью 5039 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Тверской, улица Никольская, земельный участок 8/1;
- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2 общей площадью 2249 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Б. Черкасский пер., вл. 4, стр. 1 (часть строения);
- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2529 общей площадью 748 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Тверской, переулок Большой Черкасский, земельный участок 4/6;

- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:52 общей площадью 3816 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Никольская, вл. 8/1;

- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2854 общей площадью 10487 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Тверской, улица Никольская, земельный участок 10/2А;

- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2259 общей площадью 90 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Большой Черкасский пер., вл. 4, стр. 5А;

- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2499 общей площадью 77 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Большой Черкасский пер., вл. 4, стр.5;

- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2995 общей площадью 387 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Большой Черкасский;

земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001009:1002 общей площадью 1573 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Богоявленский, земельный участок 1

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.1.1.1. Указанный в пункте 1.1.1. Договора адрес является строительным адресом Здания. После завершения строительства Здания почтовый адрес Здания и/или условный номер Объекта, указанный в пункте 1.2. Договора, могут быть изменены. Участник подтверждает, что данное изменение адреса и/или номера Объекта не будет являться нарушением условий о качестве Объекта.

1.1.2. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124). Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0001010:3001, 77:01:0001010:2, 77:01:0001010:2529, 77:01:0001010:52, 77:01:0001010:2854 и земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2995 находятся в залоге (ипотеке) Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ».

Участник также уведомлен о том, что на момент подписания Договора здания с кадастровыми номерами 77:01:0001010:2508, 77:01:0001010:1038, помещение с кадастровым номером 77:01:0001010:2346, находящееся в здании с кадастровым номером 77:01:0001010:1054, часть помещений, находящихся в здании с кадастровым номером 77:01:0001010:1027 и часть помещений, находящихся в здании с кадастровым номером 77:01:0001010:1029 находятся в залоге (ипотеке) Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ».

1.1.3. Участник уведомлен, что здание с кадастровым номером 77:01:0001010:1029 по адресу: г. Москва, Большой Черкасский пер., д. 4, стр. 1 (часть) является объектом культурного наследия регионального значения (памятник) «Главный фасад на уровне первого этажа, своды подвала и первого этажа главного дома городской усадьбы Одоевских- Черкасских- Шереметевых- Хаджи-Консты, XVIII-XIX вв.» (далее – «ОКН»), вид объекта: элемент ансамбля, в отношении которого Департаментом культурного наследия города Москвы от 12.10.2023г. выдано Разрешение № ДКН-055201-00007356/23 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Руководствуясь положениями п.9 ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Стороны согласовали, что Участник с момента передачи ему Объекта в соответствии с п. 3.3.2. Договора обязан выполнять требования, установленные в статье 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в отношении ОКН.

Формулировка п.1.2. для квартир

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), м ^{2}	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м ^{2}	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 7 и 8 Таблицы, м^2	Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—	Объект. Площадь по проекту		—	жилое помещение (квартира)

Проектные наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного использования в Объекте, проектные наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (при их наличии) указаны в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

Общая приведенная площадь (фактическая) (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), состоящая из суммы общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания (и до проведения в Объекте отделочных работ, предусмотренных в п.8.9. Договора) по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая приведенная площадь Объекта и Общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Объекта в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен о том, что в случае, если в состав Объекта входят лоджии, балконы, веранды, террасы, в Едином государственном реестре недвижимости после завершения строительства Здания будет отражена только площадь Объекта без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Общей приведенной площади Объекта и Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Общей приведенной площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной общей приведенной площади Объекта.

Участник согласен, что в результате проведения Застройщиком отделочных работ в Объекте, предусмотренных в п.8.9. Договора, будет уменьшена Общая приведенная площадь Объекта. При этом уменьшение Общей приведенной площади вследствие проведения отделочных работ не является основанием к пересмотру (изменению) Цены Объекта, указанной в п. 4.2.1. Договора.

Примерный (предварительный) план Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта (п.3.3.2. Договора) содержатся в Приложении №2 к Договору.

Формулировка п.1.2. для кладовок

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Площадь Объекта (проектная), м ^{2}	Площадь частей Объекта (проектная)		Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
					наименование помещения	площадь (проектная), м^2	
	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	—	—	нежилое помещение / кладовая

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - **«Проектная площадь Объекта»**), определена на основании проектной документации.

Фактическая площадь (далее – **«Фактическая площадь Объекта»**) подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная площадь Объекта и Фактическая площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Фактической площади Объекта и Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Фактической площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной площади Объекта.

Примерный (предварительный) план Объекта по проектной документации (далее - «План Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта содержатся в Приложении №2 к Договору.

Формулировки п.1.2. для одного машино- места

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Здании машино-место (далее – «Объект»), имеющее назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определён на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:

Корпус Здания	Условный номер	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	Назначение	Площадь Объекта (проектная), м^2	Площадь частей Объекта (проектная), м^2	
						наименование Объекта	площадь (проектная), м^2
Подземная автостоянка	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Нежилое помещение	Объект. Площадь по проекту	Машино-место	

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - **«Проектная площадь Объекта»**), определена на основании проектной документации.

Фактическая площадь (далее – **«Фактическая площадь Объекта»**) подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Фактической площади Объекта и Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Фактической площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной площади Объекта.

Примерный (предварительный) план Объекта по проектной документации (далее - «План Объекта») и местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

Формулировка п.1.2. для зависимых машино- мест

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются расположенные в Здании 2 (два) машино-места (далее совместно именуемые «Объект», а по отдельности «машино-место»), имеющие назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определён на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:

№ п/п	Корпус Здания	условный номер	назначение	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	площадь машино-места (проектная), м^2	площадь частей Объекта (проектная), м^2		Стоимость машино-места, рубли
							наименование Объекта	площадь (проектная), м^2	
1	Подземная автостоянка	Объект. Условный номер	нежилое помещение	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	машино-место	____	
2	Подземная автостоянка		нежилое помещение				машино-место		
Итого: _____ рублей									

Основные характеристики каждого машино-места и Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики каждого машино-места будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере

технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Общая площадь (проектная) всех машино-мест, указанная в Таблице (ранее и далее - «**Проектная площадь Объекта**»), - сумма площадей всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора, определенная на основании проектной документации. Проектная площадь машино-места (далее – «Проектная площадь каждого машино-места») – проектная площадь каждого (соответствующего) машино-места, которая определена на основании проектной документации.

Общая площадь (фактическая) всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора (далее – **«Фактическая площадь Объекта»**), – сумма фактических площадей всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора. Фактическая площадь каждого машино-места (далее - «Фактическая площадь каждого машино-места») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь каждого машино-места на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади каждого (соответствующего) машино-места в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Фактической площади каждого машино-места и Проектной площади каждого (соответствующего) машино-места (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) расхождение Фактической площади каждого машино-места превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной площади каждого (соответствующего) машино-места.

Примерный (предварительный) план Объекта (далее - «План Объекта»), местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику в техническом состоянии, указанном в Приложении №2 к Договору, а Участник обязуется принять Объект в указанном состоянии (при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию) - **не позднее 30.12.2028 года**.

Пункт 1.3.1. добавляется, если объект оформляется в общую долевую или совместную собственность

Формулировка п.1.3.1. при общей совместной собственности

1.3.1. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника: _____ФИО_____ и _____ФИО_____.

Формулировка п.1.3.1 при общей долевой собственности

1.3.1. Объект подлежит оформлению в долевую собственность Участника: _____ФИО_____- __ доля в праве общей долевой собственности, _____ФИО_____- __ доля в праве общей долевой собственности.

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, за исключением обременений, указанных в п.1.1.2. Договора.

1.5. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Закона 214-ФЗ.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-01-021085-2023 от 15.09.2023 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР);

б) Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-060127 от 10.04.2023, дата государственной регистрации: 17.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0001010:3001-77/060/2023-3;

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-056251 от 16.02.2021, дата государственной регистрации: 19.04.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0001010:2-77/051/2021-1;

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-058770 от 05.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001010:2529-77/051/2022-2;

Договор аренды земельного участка № И-01-002452 от 07.10.2022, дата государственной регистрации:18.10.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001010:52-77/051/2022-8;

Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-01-057939 от 25.01.2022, дата государственной регистрации: 08.02.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001010:2854-77/051/2022-3;

Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-01-044404 от 05.02.2014г., дата государственной регистрации: 15.08.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/017/2014-766, Соглашение о замене стороны (перенайме) по Договору аренды земельного участка, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-01-044404 от 05.02.2014 г., выдан 05.09.2023, дата государственной регистрации: 08.09.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0001010:2259-77/051/2023-4;

Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-01-049439 от 25.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/012/210/2016-243/1, Соглашение о замене стороны (перенайма) по Договору аренды земельного участка, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-01-049439 от 25.08.2016г., выдан 05.09.2023, дата государственной регистрации: 08.09.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0001010:2499-77/051/2023-4;

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-064256 от 13.04.2025, дата государственной регистрации 30.05.2025г., номер государственной регистрации: 77:01:0001009:1002-77/060/2025-8;

Право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001010:2995, что подтверждается записью о государственной регистрации 77:01:0001010:2995-77/051/2023-5 от 26.05.2023, внесенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Единый государственный реестр недвижимости;

в) Проектная декларация на строительство Здания (далее – «Проектная декларация»), опубликованная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в сети Интернет https://наш.дом.рф.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Здания в эксплуатацию.

3.1.2. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается раздельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Формулировка п.3.1.3. Договора для кладовой и машино-места

3.1.3. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

Формулировка п.3.1.3. Договора для квартиры

3.1.3. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям п.1.2. Договора и Приложения №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты

предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.5. Договора,

обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации.

Застройщик обязан не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника и/или путем направления коротких текстовых сообщений на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора. В случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, Застройщик также обязан в указанные в настоящем абзаце сроки обеспечить направление на адрес электронной почты Участника, указанный в ст.11 Договора, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.5. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.5. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

Дополнить п.3.1.5. для квартир

3.1.5. В связи с тем, что Застройщик в соответствии с пунктом 8.9.5. Договора вправе досрочно приступить к выполнению работ по Отделке, указанных в п.8.9.3. Договора, Застройщик обязуется организовать возможность осмотра Участником Объекта до его передачи в соответствии с пунктом 3.3.2. Договора. Участник обязан заранее уведомить Застройщика о своём намерении предварительно осмотреть Объект, а Застройщик обязан обеспечить возможность такого осмотра Участником в согласованные Сторонами сроки. По результатам осмотра Объекта Стороны обязаны составить акт осмотра Объекта с указанием выявленных недостатков (при их наличии), которые Застройщик обязуется устранить до начала выполнения работ по Отделке, указанных в п.8.9.3. Договора.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Вносить изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.3. Участник обязан:

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Формулировка п.3.3.2. для кладовой и машино-места

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика Объект по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика. В случае направления Застройщиком сообщения о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, дата получения Участником данного сообщения определяется в соответствии с п.9.5.2. Договора.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту в части имеющихся недостатков, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, и/или замечаний к Объекту в части недостатков, которые не делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом с даты составления Застройщиком такого акта. С даты

составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае, если после составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта Участник в разумный срок не обратился к Застройщику за его получением, Застройщик имеет право направить экземпляр одностороннего акта о передаче Объекта по почтовым реквизитам Участника.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием для передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

Формулировка п.3.3.2. для квартир

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям п.1.2. Договора и Приложению №2 к Договору. В случае направления Застройщиком сообщения о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, дата получения Участником данного сообщения определяется в соответствии с п.9.5.2. Договора.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту согласно Приложению №2 к Договору в части имеющихся недостатков, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, и/или замечаний к Объекту в части недостатков, которые не делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом с даты составления Застройщиком такого акта. С даты составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае, если после составления

Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта Участник в разумный срок не обратился к Застройщику за его получением, Застройщик имеет право направить экземпляр одностороннего акта о передаче Объекта по почтовым реквизитам Участника.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием для передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

3.3.3. С момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.4. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.3.5. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

3.3.6. Оплатить госпошлину за регистрацию права собственности Участника на Объект в течение 2 (Двух) дней с даты получения от Застройщика уведомления о размере госпошлины и реквизитов для её оплаты, направленного на адрес электронной почты Участника, указанный в ст. 11 Договора, и предоставить Застройщику документ, подтверждающий оплату госпошлины, путем направления сообщения на адрес электронной почты Застройщика reg2@mr-group.ru.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

При этом Участник обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации указанного соглашения (договора).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

Формулировка п.4.1. для квартир

4.1. Цена Договора – общая сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора.

Подстановка п.4.1. для кладовых и машино-мест

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается, но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Здания. Далее по тексту Цена Договора также именуется «Цена Объекта».

Формулировка п.4.2. для квартир

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек и состоит из:

4.2.1. _____ (_____) рублей, НДС не облагается, - цены строительства (создания) Объекта в техническом состоянии, указанном в п.1.2. Договора и Приложении №2 к Договору (далее – «**Цена Объекта**»). Указанная в настоящем пункте Цена Объекта определена на дату подписания Договора исходя из _____ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта и _____ (_____) рублей ___ копеек (далее – Цена единицы площади) за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта. Цена Объекта подлежит уточнению в случае, указанном в п.4.4. Договора;

4.2.2. _____ (_____) рублей ____ копеек, в том числе НДС по установленной действующим законодательством ставке, – цены отделочных работ, производимых Застройщиком согласно ст.8.9. Договора (далее – «**Стоимость Отделки**»). Стоимость Отделки является твердой и не подлежит изменению в том числе в случае, если Общая приведенная площадь Объекта будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта либо в случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта в результате проведения Застройщиком в Объекте отделочных работ, предусмотренных в ст. 8.9. Договора.

По соглашению Сторон, в случае недостаточности поступивших от Участника денежных средств для уплаты Цены Договора в полном объеме поступившие денежные суммы засчитываются:

- в первую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Цены Объекта (п. 4.2.1. Договора);
- во вторую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Стоимости Отделки (п. 4.2.2 Договора).

Стоимость Отделки, перечисленной Участником, не является коммерческим кредитом для Застройщика, проценты на Стоимость Отделки не начисляются.

Настоящим Участник выражает свое согласие на оплату Стоимости Отделки авансом.

Формулировка п.4.2. для кладовых

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет **_____(_____) рублей _____ копеек**, определена исходя из _____ кв.м. Проектной площади Объекта и **_____(_____) рублей ____ копеек** (далее – Цена единицы площади) за один квадратный метр Проектной площади Объекта. НДС не облагается.

Формулировка п.4.2. для машино-места

4.2. Цена Договора составляет _____(_____) рублей _____ копеек. НДС не облагается.

Добавить п.4.2.1., если по договору продаются 2 взаимозависимых машино-места (все проекты)

4.2.1. Стоимость каждого машино-места, указанного в п.1.2. Договора, определена в п.1.2.

Договора.

4.3. Участник осуществляет расчеты по настоящему Договору в следующем порядке:

100 % оплата на эскроу счет

4.3.1. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент), указанном в п.4.3.2. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

Рассрочка на эскроу счет

4.3.1. Стороны пришли к соглашению, что оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент) указанном в п.4.3.2. Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником до _____ г. включительно;
- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником до _____ г. включительно ;

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора.

Дата последнего платежа, указанного в настоящем пункте, не должна быть позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего планируемой дате ввода в эксплуатацию здания, в котором расположен Объект, указанной в Проектной декларации.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

4.3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон банка: 8 800 775 86 86;

Вариант для 1ого участника

Депонент: **_____**;

Вариант для нескольких участников

Депонент: Сторона (Дебитор). ИмПадеж, который от лица и в интересах всех участников долевого строительства по Договору в целях исполнения солидарного обязательства по оплате Цены Договора открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом;

Бенефициар: _____ (Застройщик);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации;

Способ извещения: Эскроу-агент направляет Застройщику уведомление (авизо) об открытии счета эскроу по установленным электронным каналам связи не позднее следующего рабочего дня после открытия счета эскроу.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора Эскроу счета по основаниям, предусмотренным пунктом 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".

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 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 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Формулировка п.4.4. для квартиры

4.4. Если на момент передачи Объекта Участнику согласно п. 3.3.2. Договора Общая приведенная площадь Объекта будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта, Стороны пришли к соглашению, что Цена Объекта изменяется в соответствии с пунктами 4.4.1.1. и 4.4.1.2. Договора.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании пунктов 4.4., 4.4.1.1. и 4.4.1.2. Договора.

В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта в результате проведения Застройщиком в Объекте отделочных работ, предусмотренных в п. 8.9. Договора, Цена Объекта, рассчитанная с учетом условий настоящего пункта Договора, не изменяется.

Формулировка п.4.4. для кладовой

4.4. Если Фактическая площадь Объекта будет больше или меньше Проектной площади Объекта, Стороны пришли к соглашению, что Цена Объекта изменяется в соответствии с пунктами 4.4.1.1. и 4.4.1.2. Договора.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании пунктов 4.4., 4.4.1.1. и 4.4.1.2. Договора.

Формулировка п.4.4. для машино-места

4.4. Цена Объекта, указанная в п.4.2. Договора, является окончательной и не изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта будет больше или меньше Проектной площади Объекта.

Формулировка п.4.4.1. для квартир

4.4.1. При изменении Цены Объекта по основанию, предусмотренному п. 4.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта, Участник осуществляет доплату денежной суммы,

составляющей разницу между Общей приведенной площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы площади, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта. При этом в случае, если Общая приведенная площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта более, чем на 5 % (Пять процентов), то Участник вправе в судебном порядке расторгнуть Договор (подп.2 ч. 1.1 ст.9 Закона 214-ФЗ).

4.4.1.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта и Общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы площади. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком заявления от Участника на возврат и реквизитов банковского счета Участника, на который должны быть перечислены денежные средства. При этом в случае, если Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенную площадь Объекта более, чем на 5 % (Пять процентов), то Участник вправе в судебном порядке расторгнуть Договор (подп.2 ч. 1.1 ст.9 Закона 214-ФЗ).

4.4.1.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Объекта.

Формулировка п.4.4.1. для кладовых.

4.4.1. При изменении Цены Объекта по основанию, предусмотренному п. 4.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной площади Объекта, Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы площади, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта. При этом в случае, если Фактическая площадь Объекта превысит Проектную площадь Объекта более, чем на 5 % (Пять процентов), то Участник вправе в судебном порядке расторгнуть Договор (подп.2 ч. 1.1 ст.9 Закона 214-ФЗ).

4.4.1.2. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной площади Объекта, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью Объекта и Фактической площадью Объекта, умноженную на Цену единицы площади. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком заявления от Участника на возврат и реквизитов банковского счета Участника, на который должны быть перечислены денежные средства. При этом в случае, если Фактическая площадь Объекта будет меньше Проектной площади Объекта более, чем на 5 % (Пять процентов), то Участник вправе в судебном порядке расторгнуть Договор (подп.2 ч. 1.1 ст.9 Закона 214-ФЗ).

4.4.1.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Объекта.

4.5. В Цену Объекта не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

Формулировка п.5.1. кладовой и машино-места

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте

отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

Формулировка п.5.1. для квартир

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям п.1.2. Договора и Приложения №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 3 (Трех) лет.

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

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае приобретения Объекта в общую совместную или долевую собственность, дополнять Договор пунктом 6.2. следующего содержания:

6.2. _____, _____ несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

Застройщик вправе уведомить Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.4. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8. Особые условия

8.1. Участник подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 3.1., 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

8.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

8.2. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него

действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. Застройщик вправе не передавать Участнику (удерживать) Объект до момента выполнения Участником обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

8.4. Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных в настоящем пункте обстоятельств.

8.5. Если в связи с расторжением Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик в соответствии с Законом 214-ФЗ, обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства за вычетом соответствующих расходов.

8.6. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка.

8.7. Участник даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации Здания в части увеличения/уменьшения площади Здания, изменения проектных решений Здания /его части, изменения этажности, изменения площади и планировок мест общего пользования Здания,

Формулировка для квартир

Проектной общей приведенной площади Объекта, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте и/или Здании, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Здания, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора или внесением изменения в разрешение на строительство.

Формулировка для кладовых, машино-мест

Проектной площади Объекта, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте и/или Здании, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Здания, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора или внесением изменения в разрешение на строительство.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных. Участник, действуя разумно и осмотрительно, имеет возможность получать информацию о вносимых изменениях проекта (проектной документации) путем ознакомления с документами, размещаемыми Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Участник уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности, указанный в Приложении №1 к Договору, может быть изменён в результате корректировки проектной документации Здания и окончательно устанавливается только после ввода в эксплуатацию Здания.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проектной документации, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

Участник уведомлен о том, что в настоящий момент Застройщиком ведутся работы по корректировке проектной документации в отношении Здания, в результате которой в проект (проектную документацию) будут внесены изменения, в том числе относительно внутренней планировки и функционального состава Здания с выделением частей Здания по функциональному принципу в отдельные объекты капитального строительства, с сокращением мест общего пользования, относящихся к жилой части Здания. Участник также уведомлен о том, что в результате корректировки проектной документации в состав Здания будет включен объект по адресу: г. Москва, Б. Черкасский, д.4, стр.2. Участник признает, что такое перепроектирование не является для него существенным изменением проекта.

Дополнять п. 8.7.1. для квартир

8.7.1. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

Дополнять п. 8.7.1. для машино-мест

8.7.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что гидроизоляция Объекта выполняется в соответствии с проектной документацией, обеспечивает защиту от внешних условий, но не предоставляет защиту от протечек, вызванных скоплением воды (снега, грязи) на Объекте с автотранспортных средств на нижерасположенные этажи/уровни подземной автостоянки (при наличии таких этажей/уровней). Возникновение в связи с этим негативных последствий для третьих лиц является зоной ответственности Участника.

8.8. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка, установлении сервитута. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка (права аренды Земельного участка) и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

Добавить п.8.9. (включая все подпункты) – 8.12. для квартир

8.9. Отделка Объекта

8.9.1. Одновременно с передачей (не позднее пятнадцати минут с момента передачи) Застройщиком Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора, Участник обязуется передать Застройщику Объект для выполнения в нем отделочных работ, предусмотренных в п. 8.9.3. Договора, а также передать Застройщику один комплект ключей от Объекта. В подтверждение передачи Застройщику Объекта и ключей от него Стороны подписывают Акт приема-передачи Объекта для проведения отделочных работ.

В случае неисполнения Участником данных обязательств в указанный в абз.1 настоящего пункта срок, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения всех обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, в том числе от выполнения отделочных работ, и в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора.

В случае уклонения Участника от передачи Застройщику Объекта для выполнения в нем отделочных работ в срок, предусмотренный настоящим пунктом Договора, либо в случае составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (п.3.3.2. Договора), Застройщик

вправе при возможности фактического доступа в Объект начать выполнение отделочных работ, предусмотренных п.8.9.3. Договора. В этом случае Объект считается переданным Участником Застройщику для выполнения в нем отделочных работ в дату, в которую Участник должен был передать Застройщику Объект для выполнения отделочных работ, предусмотренных в п. 8.9.3. Договора, или в дату составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (соответственно).

Участник уведомлен и согласен с тем, что в результате выполнения в Объекте отделочных работ, предусмотренных п.8.9.3. Договора, Общая приведенная площадь Объекта может уменьшиться на 3% (Три процента).

8.9.2. В случае передачи Участником Объекта Застройщику в соответствии с п.8.9.1. Договора Застройщик обязуется в установленные п.8.9.5. Договора сроки выполнить в Объекте отделочные работы, перечисленные в п.8.9.3. Договора, а Участник обязуется создать Застройщику необходимые условия для выполнения данных работ, принять их результат и уплатить Застройщику Стоимость Отделки в порядке и сроки, определенные в ст.4 Договора.

8.9.3. Перечень отделочных работ в Объекте:

Подстановка описания отделочных работ для MR READY (чистовая отделка)

В Объекте осуществляется:

1. Инженерные системы

1.1. Вентиляция и кондиционирование

Индивидуальные приточно-вытяжные установки вентиляции с фильтрами и подогревом воздуха (от общего централизованного воздухозабора) , система кондиционирования (производитель Daikin или аналог) с индивидуальным управлением внутренними блоками, установкой и регулировкой пленум боксов (производитель Invisiline или аналог).
Возможность установки собственником оборудования для увлажнения воздуха.

1.2. Электроснабжение и освещение

Ввод электрической сети в Объект с установкой силового распределительного щита. Внутренняя разводка электрической сети с установокой розеток и выключателей производства Vimar или аналогприборов освещения, подключение инженерного оборудования Объекта, выводы дляодсветки мебели,

подсветки карнизов щтор,
подключения настенных бра,
подключения карнизов штор

Электрические вводы в Объект трехфазные 380/220В.
Установленная электрическая мощность для квартир:
1 комн. - 25кВт;
2 комн. - 30кВт;
3 комн. - 35кВт;
4 комн. – 40 кВт;
5 комн – 60 кВт;
Пентхаус с террасой - 75кВт.

1.3. Слаботочные системы

Система пожарной сигнализации.

В щите СС устанавливаются ONT-модем для подключения интернета, Ip телевидения и домофонии, реле системы умной квартиры по стандарту KNX или аналог. К щиту СС подводится оптический кабель.

Выполняется внутриквартирная разводка системы умной квартиры с подключением инженерного оборудования, установкой датчиков и панели умной квартиры.

В Объекте предусмотрен видеодомофон.

1.4. Водоснабжение/водоотведение

В Здании предусматривается централизованная система водоочистки для санитарных и питьевых нужд . Поквартирная разводка предусматривается на трубопроводах из сшитого полиэтилена PEX.

Разводка трубопроводов систем водоснабжения с установкой сантехнических приборов в санузлах выполняется согласно проектной документации.

Душевые трапы в санузлах устанавливаются под отделку.

Узлы учета размещаются согласно проектной документации.

Канализационные стояки из чугунных SML труб, горизонтальная разводка из многослойных ПВХ труб.

1.5. Отопление

Распределительный коллектор устанавливается в нише или вспомогательном помещении (в пределах Объекта). Горизонтальная разводка по Объекту выполняется трубопроводами из сшитого полиэтилена PEX, с установкой нагревательных приборов, встраиваемых в пол или настенного монтажа(уровня Mohlenhoff или аналог).

Для жилых помещений без панорамного остекления с высотой подоконного участка стены не менее 60 см предусматривается установка настенных радиаторов. Для приборов внутрипольного монтажа предполагается финишная решетка из дерева, и/или камня, и/или металла.

2. Отделка и оборудование

2.1. Стены и перегородки:

Межквартирные стены – перегородка из полнотелого кирпича с двусторонней облицовкой листовым материалом в 2 слоя на каркасе с минераловатной шумоизоляцией, высококачественные предчистовая отделка и финишная окраска и/или отделка декоративным покрытием.

Межкомнатные перегородки – каркасная перегородка из листового материала на подсистеме с минераловатной шумоизоляцией. Высококачественные предчистовая отделка и финишная окраска и/или отделка декоративным покрытием. Отделка стен жилых зон и коридоров Согласно концепции дизайна.

Межкомнатные перегородки в санузлах и постирочных – перегородка из влагостойких листовых материалов в 2 слоя на подсистеме с минераловатной шумоизоляцией, высококачественная окраска и/или отделка натуральным камнем для санузлов, окраска и/или отделка керамогранитом для постирочных.

2.2. Полы:

Полы в санузлах – стяжка пола с гидроизоляцией и шумоизоляцией, предусматриваются разуклонка для трапов, облицовка натуральным камнем

Полы комнат – стяжка пола с шумоизоляцией, отделка - натуральный

паркет/инженерная доска/инженерный паркет. Модульный паркетПолы кухонь/кухонь-гостиных – стяжка пола с шумоизоляцией, отделка - натуральный камень с устройством теплого электрического пола в зоне камня, и/или натуральный паркет/инженерная доска/инженерный паркет /модульный паркет

Полы коридоров - стяжка пола с шумоизоляцией, отделка - натуральный камень с устройством теплого пола во входной зоне и/или натуральный паркет/инженерная доска/инженерный паркет/модульный паркет.

.

Полы подсобных и вспомогательных помещений – стяжка пола с шумоизоляцией, отделка - широкоформатный керамогранит.

2.3. Двери:

Устанавливается входная дверь в отделке натуральным деревянным шпоном, с фурнитурой и замками, декоративная панель со стороны квартиры.

Устанавливаются межкомнатные двери, отделка по дизайн-проекту

2.4. Сантехническое оборудование:

В санитарных узлах устанавливается сантехническое оборудование (умывальник, унитаз, ванная, смесители, душевые гарнитуры). Производитель уровня Gessi/ CEA/ Cielo/

или аналоги.

2.5. Светотехническое оборудование:

Устанавливаются встраиваемые потолочные светильники с управлением по протоколу DALI, , розетки и выключатели VIMAR или аналог. Выполняются выводы эл.кабелей под последующий монтаж Собственником декоративных потолочных и настенных светильников, подсветки мебели и ниш штор.

2.6 Потолки

Зашивка листовым материалом в 2 слоя по подсистеме с проклейкой сеткой и шпаклевкой, разводка запотолочных инженерных систем, высококачественная окраска и/или декорирование панелями, гипсовыми молдингами, графическим декором.

Вышеуказанные отделочные работы в Объекте именуются далее при совместном упоминании по тексту Договора «Отделка» и выполняются Застройщиком в соответствии с выбранным Участником вариантом отделки Объекта, указанным в протоколе окончательного согласования варианта отделки квартиры, подписанного Сторонами.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов для Отделки (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие, осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные в настоящем пункте оборудование, материалы, изделия, так и иные сходные оборудование, материалы, изделия. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора и не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору. Использование сходных материалов, оборудования, изделий не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Отделки, либо иным недостатком, делающим Объект/Отделку непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению и без согласования с Участником заменять оттенки цветовых решений, необходимые для выполнения Отделки, без ухудшения внешнего вида Объекта.

Во избежание разногласий при приемке результата выполненных работ по Отделке Стороны согласовали, что в Отделку не входит: мебель, элементы декора и интерьера, элементы крепления, скобяные изделия, текстиль, техника, в т.ч. бытовая техника, электронная техника.

Конкретные элементы отделки выполняются в соответствии с рабочей документацией.

Подстановка описания отделочных работ для WHITE BOX

В Объекте выполняются следующие работы согласно перечню:

Вентиляция и кондиционирование

Индивидуальные приточно-вытяжные установки вентиляции с фильтрами и подогревом воздуха (от общего централизованного воздухозабора) , система кондиционирования (производитель

Daikin или аналог) с индивидуальным управлением внутренними блоками, установкой и пленум боксов (производитель Invisiline или аналог).

Возможность установки собственником оборудования для увлажнения воздуха.

Электроснабжение и освещение

Ввод электрической сети в Объект с установкой силового распределительного щита. Внутренняя разводка электрической сети с установкой подрозетников для розеток и выключателей, подключение инженерного оборудования Объекта, выводы для:
подсветки мебели,
подсветки карнизов и штор,
подключения потолочного декоративного освещения и настенных бра.

Электрические вводы в Объект трехфазные 380/220В.

Установленная электрическая мощность для квартир:
1 комн. - 25кВт;
2 комн. - 30кВт;
3 комн. - 35кВт;
4 комн. – 40 кВт;
5 комн – 60 кВт;
Пентхаус с террасой - 75кВт.

Слаботочные системы

Система пожарной сигнализации.

В щитке СС устанавливается оптический ввод и ONT-модем для подключения интернета, Ip телевидения и домофонии, реле системы умной квартиры по стандарту KNX или аналог. К щиту СС подводится оптический кабель.

Выполняется разводка системы умной квартиры с подключением инженерного оборудования, установкой датчиков и панели управления.

В Объекте предусмотрен вывод под устройство видеодомофона.

Водоснабжение/водоотведение

В здании предусматривается централизованная система водоочистки для санитарных и питьевых нужд Поквартирная разводка предусматривается трубопроводами из сшитого полиэтилен PEX.

Разводка трубопроводов систем водоснабжения в санузлах выполняется согласно проектной документации.

Душевые трапы в санузлах устанавливаются под отделку.

Узлы учета размещаются согласно проектной документации.

Канализационные стояки из чугунных SML труб, горизонтальная разводка из многослойных ПВХ труб.

Отопление

Распределительный коллектор устанавливается в нише или вспомогательном помещении (в пределах Объекта). Горизонтальная разводка по Объекту выполняется трубопроводами из сшитого полиэтилена PEX, с установкой отопительных приборов, встраиваемых в пол или настенного монтажа (уровня Mohlenhoff или аналог).

Для приборов внутрипольного монтажа предусматривается черновая решетка из металла.

Стены и перегородки

Межквартирные стены – перегородка из полнотелого кирпича с двусторонней облицовкой листовым материалом на каркасе с минераловатной шумоизоляцией, подготовка под чистовую отделку .

Межкомнатные перегородки – каркасная перегородка из листового материала на подсистеме с минераловатной шумоизоляцией, подготовка под чистовую отделку

Межкомнатные перегородки в санузлах – перегородка из из влагостойкого листового материала на подсистеме с минераловатной шумоизоляцией, подготовка под чистовую отделку. В санузлах выполняется разводка инженерных сетей с устройством водорозеток для установки Участником инженерной инсталляции и других сантехнических приборов.

Потолки

В back-зоне зашивка листовым материалом в 2 слоя по подсистеме с проклейкой сеткой и шпаклевкой, разводка запотолочных инженерных систем, выпуски для установки светильников. В каждом помещении устанавливается временный потолочный светильник.

В основных помещениях подшивные потолки устанавливаются Участником. В каждом помещении устанавливается временный потолочный светильник.

Полы

Полы в санузлах –стяжка пола с гидроизоляцией и шумоизоляцией, предусматриваются разуклонка для трапов, выводы для отдельно стоящих ванн и смесителей, закладные для устройства электрического теплого пола.

Полы комнат –стяжка пола с шумоизоляцией.

Полы кухонь/кухонь-гостиных –стяжка пола с шумоизоляцией и закладными для устройства теплого электрического пола в зоне покрытия камнем.

Полы коридоров - стяжка пола с шумоизоляцией и закладными для устройства теплого электрического пола во входной зоне под камень.

Полы подсобных и вспомогательных помещений –стяжка пола с шумоизоляцией.

Двери

Устанавливается входная дверь в отделке натуральным шпоном, с фурнитурой и замками, временная панель отделки со стороны квартиры.

Межкомнатные двери устанавливаются Участником.

.

Вышеуказанные отделочные работы в Объекте именуются далее при совместном упоминании по тексту Договора «Отделка».

В Объекте не выполняются чистовая отделка и чистовое финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, санузлов. Отделка балконов, лоджий и террас выполняются в материале фасада, согласно архитектурной концепции, включая террасы пентхаусов.

Стороны согласовали, что Застройщик вправе самостоятельно менять расположение сантехнических приборов внутри санузлов, направление открывания дверей и их соосность, а также скорректировать положение и размер инженерных зашивок, что может повлечь незначительное изменение площади санузла. В процессе разработки рабочей документации могут быть уточнены размеры перегородок, но не менее заявленных в проекте и без потери качества строительства, а также возможна незначительная сдвижка перегородки в Планировке Объекта. Данные изменения не требуют дополнительного согласования со стороны Участника.

В случае наличия на Планировке Объекта направления открытия дверей, обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения

будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов для Отделки (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные в настоящем пункте оборудование, материалы, изделия, так и иные сходные оборудование, материалы, изделия. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора и не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору. Использование сходных материалов, оборудования, изделий не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Отделки, либо иным недостатком, делающим Объект/Отделку непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

8.9.4. Стоимость используемых (закупаемых) Застройщиком материалов и оборудования включена в Стоимость Отделки.

8.9.5. Сроки выполнения Застройщиком работ по Отделке:

- начало выполнения работ: в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента передачи Объекта Участником Застройщику по настоящему Договору (п.8.9.1. Договора). При этом Застройщик вправе досрочно приступить к выполнению работ по Отделке (в том числе после подписания акта осмотра Объекта, указанного в п.3.1.5. Договора);

Формулировка описания отделочных работ для чистовой отделки (MR READY)

- окончание выполнения работ: в течение 15 (Пятнадцати) календарных месяцев с момента начала выполнения отделочных работ по Отделке.

Формулировка описания отделочных работ для WHITE BOX

- окончание выполнения работ: в течение 6 (Шести) календарных месяцев с момента начала выполнения отделочных работ по Отделке.

Сроки выполнения работ могут быть изменены по соглашению Сторон.

Работы по Отделке могут быть выполнены Застройщиком досрочно, при этом Участник обязуется осуществить приемку результата работ по Отделке в сроки, предусмотренные настоящим п.8.9. Договора.

8.9.6. При выполнении работ по Отделке Застройщик обязуется:

8.9.6.1. В срок не более 5 (Пять) рабочих дней известить Участника и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

8.9.6.2. Завершить работы в срок, установленный п.8.9.5. Договора, в соответствии с условиями о качестве, обычно предъявляемым к подобного рода работам, с соблюдением требований СНиП, правил техники безопасности и пожарной безопасности.

8.9.6.3. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты завершения выполнения работ по Отделке направить Участнику уведомление об окончании работ по Отделке.

8.9.6.4. За свой счет вывезти из Объекта принадлежащее ему имущество, в том числе инструменты, инвентарь, строительные материалы, а также строительный мусор в срок не позднее даты подписания Сторонами Акта выполненных работ.

8.9.7. При выполнении работ по Отделке Застройщик имеет право:

8.9.7.1. Самостоятельно определять способы выполнения работ по Отделке.

8.9.7.2. Привлекать субподрядчиков для выполнения Отделки. При этом Застройщик несет ответственность перед Участником за ненадлежащее выполнение работ по настоящему Договору привлеченными субподрядчиками.

8.9.7.3. Если Участник не выполнит в срок все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, что приведет к задержке Застройщиком выполнения работ по Отделке, то последний имеет право приостановить выполнение работ и продлить срок окончания работ по Отделке на соответствующий период. Также на этот период Застройщик освобождается от уплаты пеней за просрочку выполнения работ по Отделке, вызванную невыполнением своих обязательств Участником.

8.9.7.4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения всех обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, в том числе от выполнения работ по Отделке, и в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, в следующих случаях:

- при уклонении Участника от передачи Застройщику Объекта для проведения работ по Отделке, и/или не подписания с Застройщиком в установленные в абз. 1 п. 8.9.1. Договора сроки Акта приема-передачи Объекта для проведения отделочных работ и/или непередачи Застройщику комплекта ключей от Объекта;

- приостановки Участником/задержки начала выполнения работ по причинам, не зависящим от Застройщика, на срок, превышающий 30 (тридцать) календарных дней;

- иным основаниям, предусмотренным ГК РФ.

В указанных случаях Застройщик направляет Участнику уведомление об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, что влечет одностороннее внесудебное расторжение (прекращение) Договора в данной части. Договор в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, будет считаться расторгнутым (прекращенным) в течение 10 (Десяти) дней с даты получения Участником данного уведомления.

При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость фактически выполненных к моменту расторжения Договора работ по Отделке и закупленных материалов/оборудования, а также возместить иные убытки Застройщика, возникшие у него в связи с расторжением Договора.

При одностороннем отказе от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора:

- после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором, возврат Участнику денежных средств, оплаченных им в счет оплаты Стоимости Отделки, осуществляется Застройщиком в течение 10 (Десяти) дней с даты получения заявления Участника, содержащего все необходимые реквизиты счета Участника для возврата денежных средств. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, и при непредоставлении Участником своих банковских реквизитов для возврата денежных средств, уплаченных в счет оплаты Стоимости Отделки, Застройщик вправе по истечении месяца с даты расторжения (прекращения) Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора, зачислить данные денежные средства в депозит нотариуса в пределах города Москвы, о чем Застройщик направляет соответствующее письменное уведомление Участнику. Оплата расходов, понесенных Застройщиком в связи с зачислением денежных средств в депозит нотариуса, их хранением на депозите нотариуса и почтовые расходы, возлагается на Участника;

- до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором, возврат Участнику оплаченной им Стоимости Отделки осуществляется Эскроу-агентом в порядке и сроки, установленные в договоре эскроу, после заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору об уменьшении Цены Договора на Стоимость Отделки и об исключении п.8.9.-8.12. из Договора, а также после заключения Сторонами и Эскроу-агентом дополнительного соглашения к договору эскроу об уменьшении депонируемой суммы на счете эскроу.

Положения п.8.9. Договора регулируются нормами ГК РФ о подряде, бытовом подряде и нормами Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей". К правоотношениям Сторон по п.8.9. Договора не применяются нормы Закона 214-ФЗ, за исключением условий Договора о порядке оплаты Стоимости Отделки.

Правоотношения Сторон по отделочным работам, предусмотренные п. 8.9. Договора, возникают не ранее передачи Участнику объекта долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению №2 к Договору (исполнения Сторонами обязательств по Договору в части, не

затрагивающей производство отделочных работ согласно п.8.9. Договора), в связи с чем отделочные работы, их объём и качество, не могут являться причиной отказа Участника в приемке Объекта согласно п. 3.3.2 Договора.

8.9.7.5. При неисполнении Участником обязанности уплатить Стоимость Отделки Застройщик имеет право на удержание результата работ, а также другого оказавшегося у него имущества Участника до уплаты Участником соответствующей суммы.

8.9.8. При выполнении работ по Отделке Участник обязуется:

8.9.8.1. Обеспечить доступ Застройщика в Объект на весь период производства работ по Отделке.

8.9.8.2. Оплатить Стоимость Отделки в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные ст. 4 Договора.

8.9.8.3. Давать Застройщику указания, касающиеся выполнения работ, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения извещения Застройщика о событиях, указанных в п. 8.9.6.1. Договора.

8.9.9. При выполнении работ по Отделке Участник имеет право:

8.9.9.1. Во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Застройщиком, не вмешиваясь в его деятельность, но не чаще 1 (одного) раза в месяц с предварительным уведомлением Застройщика не менее чем за 3 (три) рабочих дня.

8.9.9.2. Отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.9. Договора или воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством, если Застройщик выполняет работу по Отделке настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.

8.9.10. Участник обязуется в течение 14 (Четырнадцати) дней с даты получения от Застройщика письменного уведомления об окончании работ по Отделке совместно с Застройщиком или уполномоченным им лицом осуществить приемку результата работ по Отделке (осмотр, проверка и приемка). Приемка выполненных работ по Отделке осуществляется в месте нахождения Объекта.

Приемка выполненных работ по Отделке оформляется Сторонами путем составления и подписания акта приема-передачи выполненных работ (ранее и далее – «Акт выполненных работ»).

Работы по Отделке считаются принятыми Участником с момента подписания Сторонами Акта выполненных работ. При наличии недостатков результата работ, препятствующих его использованию по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Акта выполненных работ, при условии предоставления Застройщику письменного мотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ с перечнем таких замечаний и недостатков.

В случае если Участник уклоняется от приемки работ, и/или не подписал Акт выполненных работ, и/или не предоставил письменный мотивированный отказ от его подписания Застройщику в течение 14 (Четырнадцати) дней с даты получения от Застройщика уведомления о завершении работ по Отделке, то Застройщик вправе, начиная с 15 (Пятнадцатого) дня с даты получения Участником уведомления Застройщика о завершении работ по Отделке, подписать Акт выполненных работ в одностороннем порядке, сделав соответствующую отметку в акте. Подписанный Застройщиком в данном порядке Акт выполненных работ будет являться документом, подтверждающим выполнение Застройщиком работ по Отделке, при условии уведомления Участника о завершении работ по Отделке. Риски случайной гибели и повреждения результата работ переходят к Участнику со дня составления и подписания Застройщиком такого одностороннего акта.

8.9.11. Гарантийный срок на результат работ по Отделке, в том числе на материалы, оборудование, изделия, используемые при производстве работ по Отделке, составляет 1 (один) год и исчисляется со дня подписания Акта выполненных работ или со дня подписания Застройщиком такого акта в одностороннем порядке.

Застройщик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, за исключением случаев, когда они произошли вследствие нормального износа, ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Предусмотренные настоящим Договором гарантии не распространяются на случаи

преднамеренного повреждения результата работ со стороны третьих лиц, Участника и на недостатки, возникшие в связи с неправильной эксплуатацией Объекта.

Застройщик не несет ответственности за допущенные им без согласия Участника мелкие отступления от условий выполнения работ в случае, если они не повлияли на качество работ по Отделке.

8.9.12. В случае передачи Участником Объекта Застройщику согласно п. 8.9.1. Договора, на период до даты принятия Участником результата работ по Отделке либо до момента досрочного расторжения Договора к правоотношениям Сторон не применяются положения п.3.3.3. Договора, а предусмотренные п.3.3.3. Договора обязательства Участника по внесению платы за Объект и коммунальные услуги переходят к Застройщику.

8.10. Несмотря на свое наименование в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор является смешанным договором, который регулирует:

а) отношения Сторон по долевому строительству Объекта с даты заключения Договора до даты передачи Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора. В этой части Договор, за исключением п.8.9. Договора, является договором участия в долевом строительстве и регулируется Законом 214-ФЗ;

б) отношения Сторон в части выполнения отделочных работ в Объекте согласно п.8.9. Договора.

Пункт 8.9. Договора, за исключением условий о Стоимости Отделки и порядке оплаты Стоимости Отделки, применяется к правоотношениям Сторон с даты передачи Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора до даты завершения Застройщиком работ по Отделке и подписания Акта выполненных работ по Отделке (или подписания Застройщиком такого акта в одностороннем порядке). Условия Договора о Стоимости Отделки и порядке оплаты Стоимости Отделки становятся обязательными для Сторон с момента подписания Договора.

Формулировка для участника долевого строительства - физ. лица

Положения п.8.9. Договора регулируются нормами ГК РФ о подряде, бытовом подряде и нормами Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей". К правоотношениям Сторон по п.8.9. Договора не применяются нормы Закона 214-ФЗ, за исключением условий Договора о порядке оплаты Стоимости Отделки.

Формулировка для участника долевого строительства - юридического лица

Положения п.8.9. Договора регулируются нормами ГК РФ о подряде. К правоотношениям Сторон по п.8.9. Договора не применяются нормы Закона 214-ФЗ, за исключением условий Договора о порядке оплаты Стоимости Отделки.

Правоотношения Сторон по отделочным работам, предусмотренные п. 8.9. Договора, возникают не ранее передачи Участнику объекта долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению №2 к Договору (исполнения Сторонами обязательств по Договору в части, не затрагивающей производство отделочных работ согласно п.8.9. Договора), в связи с чем отделочные работы, их объём и качество, не могут являться причиной отказа Участника в приемке Объекта согласно п. 3.3.2 Договора.

8.11. В случае наступления оснований для привлечения Застройщика к ответственности, предусмотренной Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по Отделке Объекта, предусмотренные данным законом неустойки и штрафы рассчитываются исключительно исходя из Стоимости Отделки.

8.12. В случае наступления оснований для привлечения Застройщика к ответственности, предусмотренной Законом 214-ФЗ в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по передаче Объекта в состоянии, указанном в п.1.2. к Договору и Приложении №2 к Договору, предусмотренные Законом 214-ФЗ неустойки, пени, проценты за пользование денежными средствами рассчитываются исключительно исходя из Цены Объекта.

9. Заключительные положения

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Иски Застройщика к Участнику о взыскании задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

9.3. При разрешении споров между Сторонами Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника могут осуществляться через опубликование сообщений на сайте https://www.mr-group.ru/projects/doma-nicole/ без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений, а также путем отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления коротких текстовых сообщений на номер мобильного телефона Участника, указанные в Договоре. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.5.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.4. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.4. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.5.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

9.5.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

Формулировка п.9.6. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора

9.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении

Объекта (далее-«Документы») подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять об этом Участника и по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

Формулировка п.9.6. при собственноручном подписании договора

9.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») могут подписываться усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять об этом Участника и по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

Дополнять подп.9.6.1. для квартир, кладовых

9.6.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Объекта на основании п.4.4. Договора.

9.7. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются.

Формулировка п.9.8. при собственноручном подписании и БУМАЖНОЙ регистрации договора

9.8. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Формулировка п.9.8. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора

9.8. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

Формулировка для квартиры

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже _____Корпуса Здания и техническое описание Объекта (п.3.3.2. Договора).

Формулировка для кладовой

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже _____ Корпуса Здания и техническое описание Объекта.

Формулировка для машино-места

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на _____этаже подземной автостоянки Здания.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Б-Холдинг»
Адрес (место нахождения): 125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, дом 6А, этаж 11, помещ. XVII часть комнаты 1
Почтовый адрес: 125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, дом 6А, этаж 11, помещ. XVII часть комнаты 1
ОГРН 1207700016985
ИНН 9704010040
КПП 771401001

Генеральный директор

_____/ Чернякова Мария Вячеславовна
(подпись, м.п.)

Участник:
Сторона (Дебитор). Реквизиты
СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС
Почтовый адрес для получения корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес для корреспонденции
Контактный телефон: Стороны (Дебитор). Контактный телефон

Адрес электронной почты:
Стороны (Дебитор). Электронная почта

_____/ Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)
(подпись)

Формулировка для 2-х участников долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Б-Холдинг»
Адрес (место нахождения): 125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, дом 6А, этаж 11, помещ. XVII часть комнаты 1
Почтовый адрес: 125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, дом 6А, этаж 11, помещ. XVII часть комнаты 1
ОГРН 1207700016985
ИНН 9704010040
КПП 771401001

Участник:
Сторона (Дебитор). Реквизиты
СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС
Почтовый адрес для получения корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес для корреспонденции
Контактный телефон: Стороны (Дебитор). Контактный телефон

Адрес электронной почты:
Стороны (Дебитор). Электронная почта

Генеральный директор

_____/ Чернякова Мария Вячеславовна
(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

_____
СНИЛС
Почтовый адрес для получения корреспонденции: _____
Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты:

_____/ _____
(подпись)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
от Договор. Дата № Договор. Номер

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Многофункциональный комплекс с квартирами

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	Минимальное количество этажей -5
	Максимальное количество этажей - 8
Общая площадь (проектная), кв. м	38 011,32
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	Материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 баллов

Коммерческие помещения

Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей	Минимальное количество этажей -3
	Максимальное количество этажей - 7
Общая площадь (проектная), кв. м	14 701,19
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	Материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 баллов

Подземная автостоянка

Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей	Минимальное количество этажей -1
	Максимальное количество этажей - 2
Общая площадь (проектная), кв. м	32 777,69

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	Материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 баллов

Нежилое здание

Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей	Минимальное количество этажей -3
	Максимальное количество этажей - 4
Общая площадь (проектная), кв. м	858,3
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	Материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	5 баллов

Подписи Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Б-Холдинг»

Генеральный директор

_____/ Чернякова Мария Вячеславовна
(подпись, м.п.)

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

_____ / Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)
(подпись)

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Б-Холдинг»
Генеральный директор

_____/ Чернякова Мария Вячеславовна
(подпись, м.п.)

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

_____ / Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)
(подпись)

_____

_____/ _____
(подпись)

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
от Договор. Дата № Договор. Номер

Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже _____Корпуса Здания и техническое описание Объекта (п.3.3.2. Договора)

корпус __ Здания

Формулировка для кладовой

План Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже Корпуса Здания и техническое описание Объекта

Формулировка для машино-места

План Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже подземной автостоянки Здания

Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.

Формулировка для квартир

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Проектные наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного использования в Объекте, проектные наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (при их наличии):

Площадь комнат (проектная), м^2		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м2	
Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м^2	Наименование помещения	Площадь (проектная), м^2
____	____	____	____

Объект передается Участнику **без проведения в Объекте каких-либо ремонтно - отделочных работ**, т.е. в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности: установки перегородок внутри Объекта, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Объекта и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

Проектной документацией не предусмотрена подготовка Объекта под отделку. Кладка внутренних перегородок функциональных зон Объекта Застройщиком не выполняется. Внутриквартирные стены/перегородки выкладываются Застройщиком только по «усеченной схеме» (в местах, предусмотренных проектом, выполняются контуры перегородок высотой до 10 см).

Стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается. Устройство гидроизоляции в зоне с/узла Застройщиком не производится.

Разводка внутриквартирных инженерных систем (за исключением прокладки трубопроводов системы отопления и установки приборов отопления) не предусматривается.

В случае наличия на Планировке Объекта направления открытия дверей, обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указываемых объектов.

В Объекте осуществляется:

- устанавливается входная дверь;
- устанавливаются окна.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что на момент передачи ему Объекта по Передаточному акту или иному документу о передаче в Объекте могут выполняться работы по Отделке, перечисленные в п.8.9.3. Договора.

Формулировка для кладовой

План Объекта определен на основании проектной документации.

Формулировка для машино-места

План Объекта определен на основании проектной документации.

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Б-Холдинг»**	**Участник:** Сторона (Дебитор). ИмПадеж
Генеральный директор	_____ / Сторона (Дебитор).
_____ / Чернякова Мария Вячеславовна (подпись, м.п.)	ФИО (для подписи) (подпись)

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Б-Холдинг»
Генеральный директор

_____/ Чернякова Мария Вячеславовна
(подпись, м.п.)

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

_____ / Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

_____

_____/ _____
(подпись)