

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

город Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Первый Московский» (ООО «СЗ Первый Московский»)**, место нахождения: 108814, г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, Калужское шоссе 23-й км, двлд. 14, стр. 3, этаж 3, офис 67, ОГРН 1177746136370, ИНН 7751036892, КПП 775101001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны и

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

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

**Статья 1. Общие положения**

**1.1.1.** Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок категории земель: земли населённых пунктов с кадастровым номером 77:17:0110205:27010, вид разрешенного использования: для жилищного строительства с объектами инфраструктуры, площадь: 51 265,0 (пятьдесят одна тысяча двести шестьдесят пять) кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, г. Московский, ул. Никитина, вл. 3, и привлекает денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многоквартирного дома.

**1.1.2.** Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

**1.1.3.** Разрешение на строительство № 77-239000-019962-2021 от 29.12.2021 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

**1.1.3.1.** Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>, а также, на официальном сайте застройщика: [www.1moscowskiy.info](http://www.1moscowskiy.info).

**1.2. Участник долевого строительства или Участник** – лицо, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного дома на условиях Договора и получения в будущем права собственности на жилое помещение в этом доме.

**1.3. Многоквартирный дом** – Корпус 5 в составе Объекта капитального строительства: «Жилая застройка на земельных участках Тепличного Комбината №1 в городе Московский. Первый Микрорайон. Квартал 3, Корпуса 1,2,3,4,5,6».

Адрес (местоположение): г. Москва, г. Московский, ул. Никитина, вл. 3, земельный участок с кадастровым номером 77:17:0110205:27010.

Общая проектная площадь – 15 281,4 кв.м.

Материал наружных стен – газобетонные блоки.

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – В +.

Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

Этажность – 23 этажа (22 + 1 подземный).

**1.4. Объект долевого строительства, Объект** – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

Количество комнат: \_\_\_\_\_

Балконы, лоджии – \_\_\_\_\_.

Площади комнат, помещений вспомогательного использования, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многоквартирном доме, указаны в Приложении №1 к Договору.

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта, (в том числе – площадь жилых, вспомогательных помещений) могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и

получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что любое изменение площади Объекта долевого строительства не влечет перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

Допустимым изменением общей площади, передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов от проектной площади.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

**1.5.** На момент подписания Сторонами настоящего Договора Многоквартирный дом и земельный участок, на котором предполагается его строительство, расположены в границах элемента планировочной структуры, в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

Стороны согласовали, что Застройщик вправе без получения согласия Участника долевого строительства, вносить в утвержденную документацию по планировке территории изменения в предусмотренном законодательством порядке, в том числе в части состава и параметров объектов инфраструктуры. При этом такие изменения не будут рассматриваться Сторонами в качестве изменений условий настоящего Договора.

**1.6. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

## **Статья 2. Предмет договора**

**2.1.** По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее 30.06.2025 года**, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

**2.2.** Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, передается Застройщиком Участнику без чистовой отделки и инженерного оборудования, в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.

**2.3.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

**2.4.** Участник гарантирует Застройщику, что он:

**2.4.1.** Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению Договора.

**2.5.** Участник подтверждает, что:

**2.5.1.** До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства.

**2.6.** Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.7.** Право собственности Участника на Объект подлежит регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

**2.8.** Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

**2.9.** Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

### **Статья 3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

**3.1.1.** Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительномонтажных и иных работ, необходимых для строительства Многоквартирного дома и обеспечения Многоквартирного дома инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения.

Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлечь для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

**3.1.2.** Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

**3.1.3.** Передать Участнику Объект по акту приема-передачи (далее по тексту – «Акт приема-передачи») после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.1 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**3.1.4.** Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**3.1.5.** Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передать лично (или уполномоченному представителю) под роспись сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Конкретный срок начала передачи Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

**3.2.1.** При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока, в том числе в случае досрочной передачи Объекта, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

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

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

**3.2.2.** Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, следующего за днем получения Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, но не ранее даты предусмотренной пунктом 2.1 Договора, составить односторонний акт в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока.

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

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

**3.2.3.** Оказать Участнику содействие в оформлении прав собственности на Объект на условиях отдельного договора.

### **3.3. Участник обязуется:**

**3.3.1.** Выплатить цену Договора в размере, сроке и порядке, установленном Договором.

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20 % (двадцати процентов) от стоимости Объекта, а также устранения силами Участника и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник.

**3.3.3.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.).

**3.3.4.** До государственной регистрации права собственности на Объект не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

**3.3.5.** В течение 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явится лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

**3.3.6.** Подписать Акт приема-передачи.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

**3.3.7.** С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

**3.3.8.** Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

**3.3.9.** Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию управление Многоквартирным домом осуществляется организацией, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до момента выбора управляющей организации в порядке,

установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник обязуется заключить договор с указанной управляющей организацией при подписании Акта приема-передачи и осуществить предварительную оплату услуг по управлению Многоквартирным домом на счет управляющей организации в размере не менее чем за 4 (четыре) месяца.

**3.3.10.** Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством пуш-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многоквартирным домом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многоквартирным домом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

Периодичность получения информационных материалов указывается Участником и может изменяться путем изменения настроек в мобильном приложении Застройщика и (или) в личном кабинете на сайте Застройщика (далее - Сайт). Если иное не указано в настройках личного кабинета на Сайте, информационные материалы направляются 1 (один) раз в сутки.

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

**3.3.11.** Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

**3.3.12.** Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

**3.3.13.** Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации права собственности на Объект, а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства, для регистрации права собственности Участника на Объект.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

#### **Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере \_\_\_\_\_.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке АО \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Участником (Депонентом) и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

4.2.1. **Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»**, место нахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810200000000593, ИНН 7728168971, БИК 044525593, адрес электронной почты \_\_\_\_\_, телефон: +7 \_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар: ООО «СЗ Первый Московский».**

4.2.2. **Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_.

4.2.3. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 4.2.9. настоящего договора.

4.2.4. **Срок условного депонирования денежных средств:** до \_\_\_\_\_ года.

4.2.5. **Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: \_\_\_\_\_

4.2.7. Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку \_\_\_\_\_ заключить Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) по адресу \_\_\_\_\_ (далее – Правила).

4.2.8. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.9. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора:

Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется: - за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_;

Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. В день подписания Договора Участник открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник.

Сумма аккредитива \_\_\_\_\_.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Филиал \_\_\_\_\_ Банка \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_.

Способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком ВТБ (ПАО) уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) уведомления об открытии аккредитива.

Исполнение аккредитива осуществляется путем перечисления денежных средств на счет-эскроу, открытый Участником по условиям, указанным в п. 4.2 настоящего Договора.

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

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

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк электронной скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, либо электронного образа настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые)

регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в п. 4.1. Договора, на счет, открытый Банком \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Внесение денежных средства в счет уплаты Цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (Эскроу-агент) осуществляется, в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном п. 4.2. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

**4.3.** Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

**4.4.** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

**4.5.** Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**4.6.** Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

**4.7.** Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многоквартирного дома у застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

**4.8.** Государственная регистрация права собственности Участника на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника.

**4.9.** Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

## **Статья 5. Качество Объекта. Гарантии качества**

**5.1.** Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

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

**5.3.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

**5.4.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

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

безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **Статья 6. Особые условия**

**6.1.** Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

**6.2.** Если иное не установлено отдельными условиями Договора, все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 10 Договора.

**6.3.** Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многоквартирного дома, Участник согласен:

– на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многоквартирным домом и прилегающей к Многоквартирному дому территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

– на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом), указанного в п. 1.1 Договора, в вышеуказанных целях;

– на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

## **Статья 7. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

**7.1.** Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

**7.1.1.** По взаимному согласию Сторон.

**7.1.2.** Застройщик вправе расторгнуть Договор и/или отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке в порядке, по основаниям и в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**7.1.3.** Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

**7.1.4.** Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в банке \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.



**7.2.** В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **Статья 8. Ответственность Сторон**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

**8.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

**8.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

**8.4.** В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.4 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от стоимости Объекта.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

**8.5.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**8.6.** Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

**8.7.** Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

**8.8.** Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

## **Статья 9. Заключительные положения**

**9.1.** Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

**9.2.** При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

**9.3.** Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

**9.4.** Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

**9.5.** Договор составлен в трех экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, один для Участника и один экземпляр – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**9.6.** Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

**9.7.** Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

**9.8.** При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

**9.9.** Приложения:

**9.9.1.** Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

**9.9.2.** Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства.

### **Статья 10. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ Первый Московский»**

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин \_\_\_\_\_**

**Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_**

**тел.: \_\_\_\_\_**

Адрес электронной почты для информирования об  
открытии аккредитива: \_\_\_\_\_

**Подписи Сторон:**

**от Застройщика:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**М.П.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**План Объекта долевого строительства**

**Подписи Сторон:**

**от Застройщика:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
**М.П.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Монтаж системы отопления в общем объеме проекта;
- Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок) в общем объеме проекта;
- Установка входной двери в общем объеме проекта (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Межкомнатные, кухонные и санузловые перегородки не выполняются;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения в соответствии с проектом, без установки окончных приборов;
- Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без установки окончных приборов;
- Установка временного внутриквартирного электрощитка, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Выполнение системы естественной вытяжной вентиляции до ввода в квартиру в общем объеме проекта;
- Монтаж системы кондиционирования выполняется силами и средствами Участника после государственной регистрации права собственности Участника на Объект и согласования производства работ в установленном порядке;
- Монтаж инфраструктуры для подключения квартиры к услугам доступа в Интернет, Телевидения и Телефонии до поэтажного распределительного щита, расположенного в межквартирном холле. Поквартирная разводка выполняется Участником самостоятельно после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приемки-передачи Объекта;
- Разводка и подключение интернет-систем выполняется самостоятельно Участником после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приемки-передачи Объекта и согласования производства работ в установленном порядке.

**Подписи Сторон:**

**от Застройщика:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
**М.П.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_