

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

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПОЛИНЕССО»**, ИНН 7703468941, КПП 774301001, зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве 25 декабря 2018 года за ОГРН 5187746023768, адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, корпус 1, офис 9017, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Курочкиной Марины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_ (Ф.И.О., паспортные данные), именуем\_\_ в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – «Жилой многоквартирный дом с подземной автостоянкой по адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Грузинская М. ул. д. 44/30 стр. 1»; количество этажей: 5+подземный; общая площадь: 6 784 (Шесть тысяч семьсот восемьдесят четыре) кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: А; сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **Москва, ЦАО, Пресненский, Грузинская М. ул. д. 44/30 стр. 1**, строительство которого будет произведено **на земельном участке** с кадастровым номером 77:01:0004021:80, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: 2.5.0 – Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома; 4.9.0 – Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0., общей площадью 2 202 +/- 16 кв.м., по адресу: г. Москва, пер. Большой Тишинский, вл. 30/44, стр. 1, принадлежащий Застройщику на праве собственности.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных лицом, имеющим право в соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять данный вид деятельности.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных лицом, имеющим право в соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять данный вид деятельности.
- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с

данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного лицом, имеющим право в соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять данный вид деятельности.

- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного лицом, имеющим право в соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять данный вид деятельности.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Разрешение на строительство № 77-181000-018422-2019 от 26 августа 2019 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
  - Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства 22 октября 2019 года за номером 77-13-106/9.
  - Проектная декларация размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Общая проектная площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат
	жилое			

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных лица, имеющего права осуществлять данный вид деятельности, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном

законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав.

- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. Объект долевого строительства приобретается и будет оформляться в собственность:

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации), что соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации), за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.3. Оплата Цены Договора осуществляются путем внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) (Центральный филиал), место нахождения: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д.11; адрес электронной почты: Escrow@sovcombank.ru, номер телефона: +7 (495) 777-11-11 кор/счет в 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации, БИК 045004763, адрес электронной почты: escrow@sovcombank.ru., телефон +7 495 988-9370 (далее по тексту - «Банк»), не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Банке для учета и блокирования Банком денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Банком ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.
- 4.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в целях исполнения принятых обязательств в части оплаты Цены Договора, предусмотренной п. 4.1. Договора, обязуется в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора за свой счет и своими силами открыть в ПАО «Совкомбанк» (далее – «Банк») аккредитив (далее – Аккредитив) со следующими условиями открытия и оплаты:
- вид Аккредитива – безотзывный, покрытый;
  - покрытие Аккредитива за счет собственных средств;
  - сумма Аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек;
  - срок действия Аккредитива – 30 календарных дней с даты открытия с возможной пролонгацией срока действия;
  - получателем денежных средств по Аккредитиву является УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
  - счетом получателя средств по Аккредитиву является счет эскроу, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Публичном акционерном обществе «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) (Центральный филиал), место нахождения: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д.11; адрес электронной почты: Escrow@sovcombank.ru, номер телефона: +7 (495) 777-11-11 кор/счет в 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации, БИК 045004763, адрес электронной почты: escrow@sovcombank.ru., телефон +7 495 988-9370;

- банком-эмитентом и исполняющим банком по Аккредитиву является Банк;
- условием исполнения Аккредитива является предъявление в срок не позднее \_\_\_\_\_ 202\_\_ года ЗАСТРОЙЩИКОМ Банку следующих документов: нотариально заверенной копии Договора с отметкой Регистрирующего органа о его регистрации;
- исполнение Аккредитива осуществляется Банком путем перечисления денежных средств на счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ Банку нотариальной копии Договора с отметкой Регистрирующего органа о регистрации Договора до истечения срока действия Аккредитива;
- затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с тарифами Банка.

Об открытии Аккредитива и его условиях УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 1 (Одного) рабочего дня со дня открытия Аккредитива сообщает ЗАСТРОЙЩИКУ.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательства по открытию Аккредитива на условиях и в срок, указанные в настоящем пункте Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, о чем направляет УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующее уведомление.

Договор считается прекращенным по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтой России по реквизитам, согласованным в Договоре. С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим абзацем, ЗАСТРОЙЩИК вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, либо в случае, если государственная регистрация Договора произойдет позднее истечения срока действия Аккредитива, Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе, осуществить оплату Цены Договора в размере, предусмотренном п. 4.1 Договора, и порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате Цены Договора считается дата поступления денежных средств, составляющих Цену Договора, на Счет эскроу.

- 4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 (Одного) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м, Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного лицом, имеющим право осуществлять данный вид деятельности.

- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами лица, имеющего право осуществлять данный вид деятельности, будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м, то Цена Договора

подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

- 4.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3., 4.4. настоящего Договора.
- 4.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 4.10. В Цену Договора не включены расходы ЗАСТРОЙЩИКА, связанные с получением документов технического учета (БТИ, РТИ или иного лица, которое в соответствии с действующим законодательством РФ вправе осуществлять данный вид деятельности) на Объект недвижимости, содержащих описание Объекта долевого строительства, соразмерно его площади.

Указанные расходы УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не входят в Цену Договора и оплачиваются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в срок **не позднее 22 сентября 2022 года**.  
Дата ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – **не позднее 30 июня 2022 года**.
- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить затраты ЗАСТРОЙЩИКА на содержание общего имущества Объекта

недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения Сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия и о готовности Объекта долевого строительства к передаче до момента подписания Передаточного Акта, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

- 5.8. Проектная декларация опубликована ЗАСТРОЙЩИКОМ в средствах массовой информации на сайтах в Интернете: <https://наш.дом.рф>. и <https://fh.moscow/>.
- 5.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по Объекту недвижимости, размещенными на указанном сайте.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

- 7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией

Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

- 8.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ расходы, которые ЗАСТРОЙЩИК понес при получении документов технического учета (БТИ или иного лица, которое в соответствии с действующим законодательством РФ вправе осуществлять данный вид деятельности) на Объект недвижимости, содержащих описание Объекта долевого строительства, соразмерно его площади.

Указанные расходы УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не входят в Цену Договора и оплачиваются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от ЗАСТРОЙЩИКА счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки

кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

### **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

### **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его



публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА: <https://fh.moscow>.

#### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ 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, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте и пр..  
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 Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.
- 14.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, Банка и один для Регистрирующего органа.
- 14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
  - Приложение № 1 – План.
  - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

#### **15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### **15.1. ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «СЗ «ПОЛИНЕССО»**

Место нахождения: 125212, город Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, помещение 9017, этаж 9

Адрес для направления корреспонденции: 125212, город Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, помещение 9017, этаж 9

Расчетно-платежные реквизиты:

ОГРН 5187746023768

ИНН 7703468941

КПП 774301001

Счет 4070 2810 4120 1023 7669 в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

корр. Счет № 30101810445250000360 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК: 044525360.

## 15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_

пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения,

уроженец \_\_\_\_\_,

ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_,

паспорт гражданина \_\_\_\_\_

Зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_

Адрес для направления корреспонденции: \_\_\_\_\_

Телефон + \_\_\_\_\_

## 16. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

Генеральный директор

ООО «СЗ «ПОЛИНЕССО»

УЧАСТНИК

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/М.В. Курочкина/

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

**План расположения Объекта долевого строительства  
на \_\_\_\_ этаже в Объекте недвижимости, расположенном по строительному адресу:  
Москва, ЦАО, Пресненский, Грузинская М. ул. д. 44/30 стр. 1**

Кухонная мебель, кухонные плиты, стиральные машины, сантехнические приборы, межкомнатные двери не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Генеральный директор**  
**ООО «СЗ «ПОЛИНЕССО»**

**УЧАСТНИК**  
**ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**Гражданин(ка) \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
/М.В. Курочкина/

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

**Описание Объекта долевого строительства**

1. Предусмотрена приточно-вытяжная система вентиляции.
2. Предусмотрена система кондиционирования воздуха. Установка фанкойлов выполняется силами и за счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
3. Отделочные работы:
  - Межкомнатные перегородки внутри Объекта долевого строительства не устанавливаются;
  - Окна: выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники, откосы не устанавливаются;
  - Входная дверь: выполняется установка входных дверных блоков;
  - Отделочные/чистовые работы не выполняются;
  - Штукатурка стен не производится;
  - Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется;
  - Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
4. Санитарно-технические работы и оборудование:
  - Стояки, подающие воду на этажи, располагаются в шахтах коридоров общего пользования, откуда обеспечивается ввод в квартиры трубопроводов холодной и горячей воды от распределительных коллекторов. На распределительных коллекторах устанавливаются квартирные счетчики холодной и горячей воды, сетчатые фильтры, запорная арматура;
  - Сантехническое оборудование не устанавливается;
  - Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется;
  - Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов;
  - Система отопления: двухтрубная с нижней разводкой от коллекторных шкафов. В качестве приборов отопления предусмотрены радиаторы.
5. Электромонтажные работы и оборудование:
  - Устанавливаются поэтажные электрические щиты;
  - Электромонтажные работы выполняются до щита механизации, установленного в Объекте долевого строительства. Разводка внутри Объекта долевого строительства не производится;
  - Разводка по слаботочным системам производится до этажного щита, разводка внутри помещения не производится.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**Подписи Сторон:**

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Генеральный директор**  
**ООО «СЗ «ПОЛИНЕССО»**

**УЧАСТНИК**  
**ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**Гражданин(ка) \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
/М.В. Курочкина/

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