

**<ТИП ШАБЛОНА>ДОГОВОР № <НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА>
участия в долевом строительстве**

г.Москва

«<ЧИСЛО>» <МЕСЯЦ> <ГОД> г.

Общество с ограниченной ответственностью «Спецстрой-1», ОГРН 1197746290851, ИНН 9709048633, место нахождения: 107078, г. Москва, Малый Козловский пер., дом 4, строение 1, эт/пом/ком 1/III/2, в лице Генерального директора Цемаховича Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава (далее – «**Застройщик**»), и

<ФИО И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ИНВЕСТОРА 4> (далее – «**Участник Долевого Строительства**»), совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИХ ТОЛКОВАНИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ

1.1. Если из контекста не следует иное, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Здание**» – Административный комплекс, который будет построен по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Поклонная, вл. 7, площадью 40 241 кв. м., на земельном участке (кадастровый номер 77:07:0006002:5298), принадлежащем Застройщику на праве аренды.

«**Закон № 214-ФЗ**» – Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с учетом изменений и дополнений.

«**Объект Долевого Строительства**» – нежилое помещение в Здании, подлежащее передаче Участнику Долевого Строительства после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

«**Передаточный Акт**» – акт, подтверждающий передачу Объекта Долевого Строительства Застройщиком Участнику Долевого Строительства.

«**Проектная Декларация**» – документация в отношении Здания, размещаемая Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника Долевого Строительства путём публикации в установленном Законом № 214-ФЗ порядке.

«**Договор эскроу счета**» – заключаемый в соответствии со ст.860.7 ГК РФ договор об открытии специального счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от владельца счета (депонента – Участника Долевого Строительства) в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту (Участнику Долевого Строительства) до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару (Застройщику), а после указанной даты – бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном параграфом 3 Главы 5 ГК РФ.

«**Уполномоченный банк (эскроу-агент)**» - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Местонахождение: г. Москва. Адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), Escrow.Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

1.1.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

Договор аренды земельного участка от 16.09.2013 № И-07-000269 (дата и номер государственной регистрации – 28.10.2013 № 77-77-07/068/2013-496), кадастровый номер земельного участка: 77:07:0006002:5298, площадь земельного участка 7 200,00 кв. м. (0,72 Га), категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7).

Разрешение на строительство от 16.12.2015 № 77-129000-012005-2015, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

Проектная декларация № 77-002037, размещённая в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/36579> и на сайте Застройщика: <http://specstroy-1.ru/>.

Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области Долевого Строительства (Москомстройинвест) от 07.08.2020 № 77-13-68/20 (№ ЗОС/062/77-002037) о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям,

установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ-ФЗ.

Положительное заключение экспертизы рег. № 77-1-2-0975-11 от «15» декабря 2011 г., выданное Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА).

Положительное заключение экспертизы рег. № 77-2-1-3-0281-18 от «20» декабря 2018 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Проектное бюро №1» свидетельство об аккредитации № RA.RU.610906, № RA.RU.610754.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик настоящим обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Здание и после ввода Здания в эксплуатацию передать Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства, а Участник Долевого Строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект Долевого Строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

Объект Долевого Строительства: нежилое помещение, условный номер: _____, назначение: нежилое, этаж: _____, номер подъезда: _____ проектная общая площадь: _____ кв. м., расположенное в Здании.

2.2. Характеристики Объекта Долевого Строительства, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору. При этом Стороны договорились, что Объект Долевого Строительства подлежит передаче Участнику Долевого Строительства без отделки.

2.3. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору аренды земельного участка/земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк. Стороны настоящим заявляют, что настоящий Договор является договором участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом № 214-ФЗ и иными нормативными актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик:

3.1.1. Обеспечивает строительство и сдачу в эксплуатацию Здания, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

3.1.2. Обязуется направлять денежные средства, полученные по настоящему Договору, на создание Объекта Долевого Строительства а также на иные цели, определенные Законом № 214-ФЗ.

3.1.3. Обязуется передать Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства, характеристики и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Вправе вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.1.5. Имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом № 214-ФЗ.

3.2. Участник Долевого Строительства:

3.2.1. Обязуется производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в разделе 6 Договора.

3.2.2. Обязуется принять Объект Долевого Строительства в порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

3.2.3. До подписания Передаточного Акта в отношении Объекта Долевого Строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта Долевого Строительства (включая, но не ограничиваясь, работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников Долевого Строительства) в Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).

3.2.4. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Здания, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав.

3.2.5. До полной оплаты Цены Договора не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему

Договору имущественными правами на Объект Долевого Строительства (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект Долевого Строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного уведомления Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона).

3.2.6. Участник Долевого Строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счёт, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Участника Долевого Строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

3.2.7. Имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, действующим законодательством РФ, в том числе, Законом № 214-ФЗ.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода Здания в эксплуатацию – 4 квартал 2023 года. Датой ввода Здания в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному Акту после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, но не позднее 4 квартала 2024 года.

4.3. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, установленного п. 4.2 Договора Застройщик обязан письменно уведомить Участника Долевого Строительства о том, что Объект Долевого Строительства готов к передаче. Участник Долевого Строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта Долевого Строительства к передаче, обязан приступить к его приёмке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

4.4. Обязательство Застройщика по передаче Объекта Долевого Строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника Долевого Строительства по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта Долевого Строительства в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного п. 4.2 Договора.

4.5. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника Долевого Строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта Долевого Строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении Здания.

4.6. В случае если в Объекте Долевого Строительства имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (Девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник Долевого Строительства вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства и, соответственно, подписания Передаточного Акта до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов.

4.7. Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от приёмки Объекта Долевого Строительства в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению (далее – «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному Акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного акта. При этом Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного Акта, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов.

4.8. В случае если Участник Долевого Строительства отказался от подписания Передаточного Акта в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приёмки Объекта Долевого Строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приёмки Объекта Долевого Строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.

4.9. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного Акта позднее срока, указанного в п. 4.2 Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо

дефектов, не является нарушением срока, указанного в п. 4.2 Договора.

4.10. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника Долевого Строительства от подписания Передаточного Акта и приемки Объекта Долевого Строительства является:

- (а) указание на наличие Несущественных Дефектов (п. 4.7 Договора);
- (б) расхождение фактической площади Объекта Долевого Строительства (указанной в Передаточном Акте) относительно проектной площади (указанной в Приложении № 1 к Договору) в пределах 2% (Двух процентов) в большую или меньшую сторону;
- (с) внесение Застройщиком изменений в Проектную Документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник Долевого Строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта Долевого Строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта Долевого Строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта Долевого Строительства и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

4.11. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Долевого Строительства Застройщик, по истечении 2 (Двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с п. 4.3 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный Акт. При этом Уклонением Участника Долевого Строительства от принятия Объекта Долевого Строительства понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Передаточного Акта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника Долевого Строительства на обстоятельства, перечисленные в п. 4.10 Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Передаточного Акта.

4.12. С момента подписания Передаточного Акта к Участнику Долевого Строительства переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта Долевого Строительства, а также возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта Долевого Строительства и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Здания, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

4.13. Участник Долевого Строительства извещён и согласен, что после оформления разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке Здание будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник Долевого Строительства обязуется подписать соответствующий договор в сроки, указанные в уведомлении Застройщика.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

5.1. Гарантийный срок в значении ст. 7 Закона № 214-ФЗ (далее – «Гарантийный Период») на Объект Долевого Строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный Период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта Долевого Строительства, составляет 3 (Три) года. Указанные сроки начинают течь с даты подписания Передаточного Акта.

5.2. В течение сроков, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником Долевого Строительства за качество строительства Объекта Долевого Строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта Долевого Строительства.

5.3. В случае выявления в течение Гарантийного Периода Существенных Дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта Долевого Строительства и не связанных с нормальным износом, Участник Долевого Строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных Дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (Девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных Дефектов.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта Долевого Строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного Периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта Долевого Строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником Долевого Строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

6.1. Цена Договора представляет собой совокупность всех средств, подлежащих выплате Участником Долевого Строительства Застройщику по настоящему Договору, является фиксированной и составляет _____, включая все предусмотренные законодательством налоги (далее – «Цена Договора»).

Для целей взаиморасчётов между Сторонами в порядке, установленном п. 6.10 Договора, стоимость одного квадратного метра составляет _____, включая все предусмотренные законодательством налоги.

6.2. Оплата Цены Договора Участником Долевого Строительства производится путём внесения депонируемой суммы (в размере Цены Договора) на Счёт эскроу открытый на имя депонента (участника Долевого Строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств. Зачисление средств по настоящему Договору осуществляется путем открытия документарного безотзывного покрытого подтвержденного аккредитива на сумму **<СУММА ДОГОВОРА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА>,00 (<СУММА ДОГОВОРА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА ПРОПИСЬЮ>) рублей 00 копеек**. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П). Указанный аккредитив должен быть открыт Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее - Банк) в размере 100,00 (Сто и 00/100) процентов Цены Договора, в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора (далее - Аккредитив). Покрытие Аккредитива осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства. Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством электронной почты: akkreditiv@bestcon.ru.

Банк-эмитент и Исполняющий банк - ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока его действия. Расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

Расходы по исполнению аккредитива - отсутствуют;

Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;

Закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации);

Аккредитив исполняется в течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления оригиналов, скан-копий или электронных образов следующих документов:

- Договор, содержащий регистрационную надпись/штамп органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую (-ий) произведенную государственную регистрацию такого Договора приобретения;

- Заявление /договор счета эскроу.

Адрес электронной почты для исполнения аккредитива - Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, бенефициаром по счету эскроу является Застройщик.

Участник Долевого Строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно. При этом депонируемая сумма (в размере Цены Договора) не может быть внесена на Счёт эскроу ранее даты государственной регистрации договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Здания. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 ноября 2025 года (но в любом случае не более 12 месяцев от срока ввода здания в эксплуатацию).

Цена Договора не включает в себя: расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект Долевого Строительства и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Здания, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного Акта).

6.2.1. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости нежилого помещения будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении

6.3. Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) вступление в силу технических регламентов), а также изменение используемых материалов или оборудования (включая инженерное оборудование) на аналоги без ухудшения качества не будет являться основанием для

изменения Цены Договора.

6.4. Объект Долевого Строительства приобретается Участником Долевого Строительства для использования Объекта Долевого Строительства по назначению.

6.5. Участник Долевого Строительства (Депонент) обязан уплатить Цену Договора путём внесения Депонируемой суммы (в размере Цены Договора) на открытый в Уполномоченном банке Счёт эскроу. Все платежи по настоящему Договору производятся в российских рублях. При оплате Цены Договора в назначении платежа должно быть указано «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 202_ года». Срок условного депонирования: по 30 ноября 2025 года включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Нежилого помещения по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 4.2. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Участником долевого строительства, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на двенадцать месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта.

6.6. Обязательства Участника Долевого Строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными в момент поступления депонируемой суммы (в размере Цены Договора) на Счёт эскроу, если иное не указано в императивной норме Закона № 214-ФЗ и не вытекает из согласованной формы проведения расчётов.

6.7. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником Долевого Строительства, являющимся владельцем Счёта эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику Долевого Строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника Долевого Строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником Долевого Строительства.

6.8. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счёта эскроу с Участником Долевого Строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счёта эскроу с Участником Долевого Строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

6.9. Настоящим Стороны подтверждают, что порядок оплаты, предусмотренный Договором, не является основанием для начисления каких-либо процентов на денежные суммы, оплачиваемые любой Стороной, в том числе законных процентов, как они определены в ст. 317.1 ГК РФ, за исключением неустоек, предусмотренных Договором и Законом № 214-ФЗ.

6.10. Если фактическая площадь Объекта Долевого Строительства (указанная в Передаточном Акте) будет отличаться от проектной площади (указанной в Приложении № 1 к Договору) на 2% (Два процента) и более, Цена Договора будет уточнена в соответствии со следующим:

(а) Если фактическая площадь больше, чем проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле: $(ФП - ПП) \times КВМ$;

(б) Если фактическая площадь меньше, чем проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле $(ПП - ФП) \times КВМ$;

где: ФП – фактическая площадь ПП – проектная площадь, КВМ – стоимость 1 кв. м согласно статье 6.1 Договора.

Во избежание сомнений, если фактическая площадь Объекта Долевого Строительства будет отличаться от проектной площади менее чем на 2% (Два процента), то Стороны взаиморасчёты не производят.

6.11. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта Долевого Строительства окажутся меньше указанной в п. 6.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 6.1. Договора суммой не подлежит возврату Участнику Долевого Строительства, является доходом Застройщика, остается в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта Долевого Строительства окажутся больше указанной в п. 6.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной п. 6.1. Договора суммой покрывается за счёт Застройщика.

7. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

7.1. Уступка Участником Долевого Строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания

Сторонами Передаточного Акта при условии полной оплаты Цены Договора.

7.2. В случае неполной уплаты Участником Долевого Строительства Цены Договора, уступка Участником Долевого Строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника Долевого Строительства.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника Долевого Строительства произвести уступку прав (требования) на Объект Долевого Строительства полностью или частично, Участник Долевого Строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект Долевого Строительства.

7.4. Замена Участника Долевого Строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник Долевого Строительства обязан предоставить Застройщику оригинал соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике Долевого Строительства.

7.5. В той мере, в которой это допускается применимым законодательством, Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).

7.6. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

8 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. Обязательства Застройщика по:

(а) возврату денежных средств, внесенных Участником Долевого Строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;

(б) уплате Участнику Долевого Строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта Долевого Строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законодательством средств;

обеспечиваются залогом земельного участка и строящегося на нём Здания в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также применимыми положениями ГК РФ, Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Вышеуказанное право залога не распространяется на иные помещения, а также машиноместа в составе Здания, в отношении которых Застройщик заключает договоры участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

8.2. Помимо указанного выше, земельный участок, на котором осуществляется строительство площадей Объекта, находится в залоге в пользу ПАО Сбербанк по обязательствам Застройщика по Кредитному договору на основании Договора ипотеки № 8026-И1 от 03.08.2020, заключённого между ПАО Сбербанк и Застройщиком, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве 11.09.2020.

8.3. Права требования Застройщика на оплату платежей по настоящему Договору находятся в обеспечении по исполнению обязательств перед ПАО Сбербанк по Кредитному договору, уступка прав Застройщика по настоящему Договору допускается с согласия Кредитора.

9 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения срока передачи Объекта Долевого Строительства в установленный настоящим Договором срок, Застройщик уплачивает Участнику Долевого Строительства неустойку в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен Законом № 214-ФЗ.

9.2. В случае систематического нарушения Участником Долевого Строительства сроков внесения платежей (то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца), Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п. 10.3 Договора.

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник Долевого Строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества в Здании, Участник Долевого Строительства обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику Долевого Строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им расходы соответственно доле Участника Долевого Строительства в общем имуществе (за период с даты подписания Передаточного Акта).

9.5. В случае нарушения условия п. 3.2.3 Договора Участник Долевого Строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участника Долевого Строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9.6. За нарушение условия п. 6.5 Договора Участник Долевого Строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени), исчисляемую от размера ненадлежащим образом оформленного платежа за каждый день, начиная с даты совершения такого платежа до момента исправления наименования платежа в соответствии с требованиями Договора.

9.7. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого Строительства обязуется 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) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9.8. В той мере, в которой это допускается законодательством, ответственность Застройщика перед Участником Долевого Строительства ограничена нижеследующим:

(а) Застройщик возмещает исключительно прямой ущерб, причиненный виновными действиями Застройщика,

(б) размер ответственности Застройщика ограничен 10% (Десятью процентами) от вознаграждения Застройщика в составе Цены Договора, фактически полученной Застройщиком.

10 РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. В случае если после даты подписания настоящего Договора в Закон № 214-ФЗ будут внесены изменения, в соответствии с которыми Участнику Долевого Строительства будет предоставлено какое-либо право на расторжение настоящего Договора или односторонний отказ от его исполнения, то такие положения Закона № 214-ФЗ не подлежат применению к настоящему Договору, за исключением случаев, когда соответствующее императивное положение Закона № 214-ФЗ не позволяет по соглашению Сторон лишить Участника Долевого Строительства возможности использовать такое право.

10.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником Долевого Строительства обязательств, как указано в статье Договора. В этом случае Застройщик должен направить Участнику Долевого Строительства письменное уведомление с требованием исправить соответствующее нарушение и предложить срок на исправление нарушения не менее того, что указан в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указания на срок – 10 (Десять) рабочих дней) и информацией о последствиях неисполнения такого требования. В случае если в срок, указанный в уведомлении Застройщика, соответствующее нарушение не будет устранено, Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику Долевого Строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

10.3. В случае прекращения Договора на основании п. 10.2 Договора Застройщик имеет право требовать с Участника Долевого Строительства выплаты неустойки, предусмотренной Договором.

10.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник Долевого Строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта Долевого Строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником Долевого Строительства в счет Цены Договора, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством, если в настоящем Договоре прямо не указано иное.

11 ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при

строительстве Здания, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.

11.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.

11.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее, чем через 14 (Четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде таких обстоятельствах другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

11.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (Четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий обстоятельств непреодолимой силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.

11.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 (трех) месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 (Трех) месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

12 ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

12.1. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с правом Российской Федерации.

12.2. Если между Сторонами возникает спор в связи с настоящим Договором, Стороны должны сделать все возможное, чтобы прийти к соглашению, но если соглашение не будет достигнуто в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты соответствующей претензии, такой спор подлежит разрешению судом в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

13 УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из способов, указанных в п. 13.2 Договора.

13.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

(a) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;

(b) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления;

(c) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;

(d) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

13.3. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в п. 13.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от

получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

13.4. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

13.5. Застройщик вправе уведомлять Участника Долевого Строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник Долевого Строительства считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

13.6. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник Долевого Строительства, обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

13.7. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в п. 13.5 Договора.

13.8. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13.9. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

14 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

14.1. Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему.

14.2. Право собственности на завершенный строительством Объект Долевого Строительства возникает у Участника Долевого Строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. При этом у Участника Долевого Строительства в силу закона одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании.

14.3. Если иное не предусмотрено соглашением Сторон, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного Акта Участник Долевого Строительства обязан направить в уполномоченный орган все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности на Объект Долевого Строительства и предоставить Застройщику копию расписки о приеме заявления о государственной регистрации.

14.4. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником Долевого Строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

15 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

15.1. Застройщик подтверждает и гарантирует на момент заключения настоящего Договора, права на Здание и его составные части (включая общее имущество и Объект Долевого Строительства) никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации (за исключением обременений, указанных в п. 8 настоящего Договора). Также Застройщик подтверждает и гарантирует, что Застройщиком не заключен, и не будет заключен в период действия настоящего Договора договор с другим лицом, кроме как с Участником Долевого Строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект Долевого Строительства, указанный в Приложении № 1 к Договору.

15.2. Участник Долевого Строительства уведомлен и согласен, что в составе Здания согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, машиномест, которые не входят в состав общего имущества и подлежат передаче в частную собственность по заключаемым Застройщиком договорам.

15.3. Участник Долевого Строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника Долевого Строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей

эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник Долевого Строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие при получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.

15.4. Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу земельного участка, строящегося на нем Здания и его частей в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве.

15.5. В случае подписания Передаточного акта до момента исполнения Участником Долевого Строительства обязательства по полной оплате Цены Договора Объект Долевого Строительства считается находящимся в залоге у Застройщика.

15.6. Настоящим Участник Долевого Строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника Долевого Строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник Долевого Строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника Долевого Строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник Долевого Строительства подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (Пять) лет с момента их получения.

15.7. Настоящим Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых услугах и предложениях (в том числе участия в опросах и анкетировании) путём информирования Участника Долевого Строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также предложений участия в опросах и анкетировании.

15.8. Подписанием настоящего Договора Участник Долевого Строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Здания, которая имеется на дату подписания Договора. Участник Долевого Строительства вправе ознакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика и (или) Единой информационной системе жилищного строительства.

15.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

16 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, но применяется к отношениям Сторон с даты его заключения и заменяет собой все предыдущие договоренности между Сторонами относительно его предмета. Действие настоящего Договора прекращается в момент исполнения Сторонами всех обязательств по Договору либо расторжения Договора в установленном порядке.

16.2. Изменения к Договору вступают в силу только после подписания их Сторонами и после их государственной регистрации, выполненной надлежащим образом, если это требуется действующим законодательством.

16.3. Если настоящий Договор содержит обязанность Стороны действовать, Сторона производит такое действие за собственный счет, если не указано иное.

16.4. Если настоящий Договор содержит обязанность одной Стороны совершить определенные при получении требования другой Стороны, то такие действия должны быть совершены в сроки, установленные настоящим Договором, а если такие сроки не установлены – в требовании о совершении действия. В случае отсутствия сроков в Договоре или в требовании Стороны другая Сторона обязуется совершить необходимые от нее действия в течение разумного срока, который в любом случае не должен превышать 20 (Двадцать) календарных дней.

16.5. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

16.6. В случае каких-либо противоречий между положениями основного текста настоящего Договора и приложений к нему, преимущественную силу имеет основной текст настоящего Договора.

16.7. За исключением положений раздела 11 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (в соответствии со статьей 451 ГК РФ) не создает оснований для изменения или расторжения настоящего Договора какой-либо его Стороной.

16.8. Если какое-либо из условий настоящего Договора будет признано незаконным или не имеющим юридической силы, все другие условия этого Договора остаются в силе, а такое незаконное или не имеющее юридической силы условие, по возможности, подлежит изменению, в целях придать ему

юридическую силу в соответствии с намерениями Сторон.

16.9. Если какое-либо условие Договора будет противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора, если иное не следует из императивных положений Закона № 214-ФЗ.

16.10. Если какая-либо из Сторон не предъявляет иной стороне претензии относительно какого-либо действия или бездействия другой Стороны, независимо от того, в течение какого времени оно продолжается, то это не рассматривается как отказ такой Стороны от каких-либо своих прав по настоящему Договору. Отказ любой Стороны от требований в отношении нарушения любого из условий настоящего Договора не считается отказом от требования в отношении нарушения любого другого условия Договора, либо согласием на последующее нарушение того же или иного условия Договора. Если какое-либо действие любой из Сторон предполагает согласие или разрешение другой Стороны, то согласие или разрешение другой Стороны на такое действие в одном случае после этого не считается согласием или разрешением на другое действие или на такое же действие.

16.11. Стороны признают, что при подписании настоящего Договора их намерение таково, что, в объёме, установленном действующим законодательством РФ, настоящий Договор будет иметь обязательную силу для их правопреемников. Стороны предпримут всё возможное, чтобы использовать любые будущие изменения в законодательстве в целях реализации такого намерения.

16.12. Настоящий договор прочитан и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

16.13. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

16.14. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

17 РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Спецстрой-1»

Юридический (почтовый, фактический) адрес: 107078, г. Москва, Малый Козловский пер., дом 4, строение 1, эт/пом/ком 1/III/2

ОГРН 1197746290851 ИНН 9709048633, КПП 770101001

Банковские реквизиты

Р/счёт 40702810538040020360 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

Корр/счёт 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: +7 (495) 775-00-66

Эл. почта: info@specstroy-1.ru, сайт: www.specstroy-1.ru

Генеральный директор Цемахович Дмитрий Борисович

Участник долевого строительства:

<ФИО И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ИНВЕСТОРА 4>, e-mail: <EMAIL КЛИЕНТА ПО КОНТАКТНОЙ ИНФОРМАЦИИ>

ОПИСАНИЕ И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Основные характеристики Здания:

- : Административный комплекс с подземной автостоянкой;
- Строительный адрес: г. Москва, ул. Поклонная, вл.7;
- Назначение: нежилое;
- Общая площадь: 40 241 кв.м;
- Количество этажей: 3-13, подземных 2;
- Материал наружных стен и каркаса здания: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (блоки из газобетона, минераловатный утеплитель, облицовка панелями из натурального или искусственного камня);
- Материал перекрытий Наименование: монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности: СП 50.13330 – «Высокий» (А);
- В соответствии с действующими нормативными документами (СП 14.13330.2018) расчет на сейсмостойкость: не производится

Основные характеристики Объекта Долевого Строительства:

Условный номер	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Площадь, кв. м.

Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что:

1. план Объекта Долевого Строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта Долевого Строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Здания и определения Проектной площади Объекта Долевого Строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта Долевого Строительства;
2. указанная в настоящем Приложении площадь является ориентировочной («Проектная площадь»), а также может не совпадать с площадью Объекта («Фактическая площадь»), которая устанавливается на основании обмеров кадастрового инженера (проводимых в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию), и подлежит указанию в Передаточном Акте;
3. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта Долевого Строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта Долевого Строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
4. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта Долевого Строительства.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН И ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Участник Долевого Строительства:

_____/<Ф И.О. ИНВЕСТОРА>/

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «Спецстрой-1»

_____/Цемахович Д.Б.

