

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Москва

«__» _____ 202_ года

Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское» (Акционерное общество «Рублево-Архангельское»), (ОГРН 1085024000698, ИНН 5024093941, с местом нахождения по адресу: 121170, город Москва, ул. Поклонная, дом 3, эт. 3, пом. 1), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации, _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

- 1.1. **Многokвартирный дом** – Жилой комплекс с подземной автостоянкой, квартал В19, корпус 1, 2, строящийся на земельном участке площадью 11 693 кв.м с кадастровым номером 77:12:0050610:91, имеющий следующие характеристики: количество этажей корпус 1 5-12-12 надземных+1 подземный корпус 2 1-7 наземных +1 подземный, общая площадь здания – 32 895,27 кв. м, материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – корпус 1 - «А++» / корпус 2 - «А++», сейсмостойкость - 5, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Кунцево у д. Захарково (г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, кв-л 120, з/у 121).
- 1.2. **Объект долевого строительства – Нежилое помещение (Кладовая)**, изолированное помещение, описание и характеристики которого указаны в пункте 3.1. настоящего Договора, имеющее отдельный вход, и предназначенное для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении, входящее в состав Многоквартирного дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. План Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.3. **Индивидуальные условия договора счета эскроу** - надлежащим образом подписанное Депонентом (Участником долевого строительства) и Бенефициаром (Застройщиком) совместное предложение (оферта) Депонента и Бенефициара Уполномоченному банку, указанному в п. 4.3. настоящего Договора, заключить договор счета эскроу.
- 1.4. **Счет** - счет эскроу для расчетов по Договору участия в долевоm строительстве, открываемый до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
- 1.5. **Проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь помещения, которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора, и указанная в проектной декларации Застройщика.

- 1.6. **Фактическая площадь** Объекта долевого строительства – площадь помещения, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, на основании обмеров Кадастрового инженера и составленного технического плана на Многоквартирный дом, до проведения отделочных работ.
- 1.7. **Кадастровый инженер** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.
- 1.8. **Закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.9. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.
- 1.10. **Акт приема-передачи** Объекта долевого строительства (**Передаточный акт**) – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, – подтверждающий одностороннюю передачу.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:
 - Разрешение на строительство № 77-145000-020264-2022 от 10.06.2022, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) (URL: <http://наш.дом.рф>). Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) раскрывает информацию, указанную в Федеральном законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 11 693 кв.м с кадастровым номером 77:12:0050610:91 по адресу: г. Москва, у д. Захарково, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22.11.2019 г. сделана запись регистрации 77:12:0050610:91-77/007/2019-1.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в собственность / в общую долевую / совместную собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять следующий Объект долевого строительства:

Квартал	B19
Номер корпуса	
Номер секции	
Этаж	
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Кладовая
Условный номер	
Проектная площадь, кв.м	

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся. Описание Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Изменение Фактической общей площади Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по данным обмеров Кадастрового инженера в размере не более 5% (пяти) процентов от Проектной общей площади Объекта долевого строительства не является нарушением Застройщиком условий о качестве Объекта долевого строительства или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства.

- 3.2. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Объекта долевого строительства, указанный в пункте 3.1. настоящего Договора, будет изменен.
- 3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством, и возникает с момента государственной регистрации в органе регистрации прав.
- 3.4. 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 Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, из расчета _____ (_____) рублей ____ копеек за один квадратный метр Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора. Стоимость одного квадратного метра Проектной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит. НДС не облагается.
- 4.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на специальный счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., местонахождение: Россия, г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, корп./счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, КПП 773601001, БИК 044525225, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон Банка 900- для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Уполномоченный банк»).
- 4.3. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) не позднее следующего рабочего дня после подписания настоящего Договора подписывают и

передают в ПАО Сбербанк Индивидуальные условия договора счета эскроу в целях открытия счета эскроу в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу» ПАО Сбербанк, размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru.

- 4.4. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.
- 4.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, считаются исполненными Участником долевого строительства с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

- 4.6. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит уточнению по завершении строительства Многоквартирного дома на основании данных обмеров Кадастрового инженера. Площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного Кадастровым инженером.

При этом, Стороны договорились, что Цена Договора не подлежит изменению в случае отклонения Фактической общей площади от Проектной общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или в сторону уменьшения до 5% (пяти) процентов включительно. В случае изменения Фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта более чем на 5% (пять) процентов, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с настоящим пунктом Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является). Разница между Фактической общей площадью Объекта долевого строительства, определяемой по данным обмеров Кадастрового инженера и указанной в технической документации на Многоквартирный дом и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, умножается на стоимость одного квадратного метра, установленной в размере _____ (_____) рублей ___ копеек.

Если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами Кадастрового инженера увеличится более чем на 5% (пять) процентов относительно Проектной общей площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Оплата возникшей разницы осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в уведомлении, но не позднее даты подписания Передаточного акта. Если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами Кадастрового инженера уменьшится более чем на 5% (пять) процентов относительно Проектной общей площади, то Застройщик осуществляет возврат Участнику долевого строительства разницы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта и предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

- 4.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с подготовкой документов необходимых для регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора оплачивается Застройщиком в размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

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 после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее **30.06.2025**. Указанный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если передача Объекта долевого строительства Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Застройщиком по настоящему Договору. Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 5.2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома). При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта долевого строительства и иные обязательства, предусмотренные Договором.
- 5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня, следующего за днём получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 5.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 5.5. 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, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке и принять Объект долевого строительства в соответствии с пунктом 5.3. настоящего Договора, 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.
- 5.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий срок, установленный действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты за каждый день просрочки неустойки (пени) в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 5.7. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением отделки и комплектации, технологического и инженерного оборудования, входящих в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

- 6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.
- 6.4. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, составляет один год и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома 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. Подписать и передать в ПАО Сбербанк Индивидуальные условия договора счета эскроу в соответствии с разделом 4 Договора, а также совершить иные необходимые действия в соответствии с требованиями ПАО Сбербанк в целях открытия счета эскроу.
- 7.3. Передать на государственную регистрацию настоящий Договор, через сервис электронной регистрации и осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.3. До подписания Передаточного акта не производить какие-либо работы (перепланировку, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводку инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков кондиционеров и любых иных устройств).
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

В случае если Застройщик понес расходы по оплате вышеуказанных расходов и/или их часть за период после подписания Передаточного акта (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

- 8.5. Не нарушать условия эксплуатации Многоквартирного дома (включая, но не ограничиваясь, путем размещения на фасаде Многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, а также путем остекления лоджий, балконов, террас), т.к. Многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
- 8.6. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в настоящем Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, или контактного телефона Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 14 (четырнадцати) календарных дней письменно известить Застройщика об этих изменениях, направив уведомление на email sale@sbercity.ru. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.
- 8.7. Подписать и передать в ПАО Сбербанк Индивидуальные условия договора счета эскроу в соответствии с разделом 4 Договора, а также совершить иные необходимые действия в соответствии с требованиями ПАО Сбербанк в целях открытия счета эскроу.
- 8.8. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), включая предоставление всех необходимых для государственной регистрации настоящего Договора документов, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Участник долевого строительства проинформирован, что границы, площадь и кадастровый номер земельного участка под Многоквартирным домом могут быть изменены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации, без получения согласия Участника долевого строительства.
- 9.2. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника долевого строительства.
- 9.3. 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 соответствии с требованиями регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты Цены Договора, в соответствии с разделом 4 Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента его

государственной регистрации до момента подписания Передаточного акта.

Новый участник долевого строительства обязан:

- уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала договора уступки и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию уступки прав требований по Договору или договора уступки, в виде электронного документа и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию уступки прав требований по Договору;
- обратиться в ПАО Сбербанк для смены владельца счёта эскроу, открытого в целях оплаты Договора на основании Договора уступки;

Несвоевременное уведомление Застройщика о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору может привести к неуведомлению нового участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

- 9.5. 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.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.
- 10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, принятых в соответствии с пунктом 8.3. настоящего Договора, он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.3. При нарушении Участником долевого строительства обязательства, послужившим поводом для расторжения Договора по инициативе Застройщика в соответствии с пунктом 12.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 10.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктами 8.2., 8.7. настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от Цены Договора.
- 10.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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 1 (одного) месяца, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- 12.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.
- 12.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 (два) месяца.
- 12.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. 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 Законом № 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 Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома 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 вручается 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 обязаны направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, или по адресам, уведомления об изменении которых Сторона получила в соответствии с п. 13.2. настоящего Договора. 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 размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, и на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (URL: <http://наш.дом.пф>).

14 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1 Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а в части гарантийных обязательств Застройщика – с момента окончания гарантийных сроков, установленных в пунктах 6.2. - 6.4. настоящего Договора.
- 14.2 Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав.
- 14.3 Договор заключен в форме электронного документа, подписан Усиленной квалифицированной электронной подписью будет представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного документа.
- 14.4 Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
 - Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;
 - Приложение № 2 – Описание отделки и комплектации Объекта долевого строительства.

15 АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»

Юридический адрес: 121170, город Москва, ул. Поклонная, дом 3, эт. 3, пом. 1.

Почтовый адрес: 121170, город Москва, ул. Поклонная, дом 3, эт. 3, пом. 1.

ОГРН 1085024000698, ИНН 5024093941, КПП 773001001

Р/счет: № 40702810538000039728 в

ПАО Сбербанк г. Москвы

к/счет: 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: +7 495 730 44 88

Email: sale@sbercity.ru

Сайт: <https://sbercity.ru/>

Участник долевого строительства:

_____, _____ года рождения, место рождения
 _____, _____ паспорт _____ выдан
 _____, код подразделения _____,

зарегистрирован по адресу: _____,

СНИЛС _____, ИНН _____

Контактная информация:

Почтовый адрес: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Застройщик:

_____/_____/_____

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 202_г.

Идентификационные и технические характеристики
Объекта долевого строительства

Адрес: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Кунцево у д. Захарково, квартал В19, корпус __,

Назначение объекта долевого строительства – нежилое помещение,

Этаж на котором расположен объект долевого строительства: _____

Условный номер Объекта долевого строительства _____

Общая площадь объекта долевого строительства _____ кв.м.

План Объекта долевого строительства № _____

Этаж _____

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____
от «__» _____ 202_ г.

**ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ И КОМПЛЕКТАЦИИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Описание Объекта долевого строительства

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- устройство пола, армированное бетонное основание с затиркой поверхности с упрочненным верхним слоем;
- устройство стен, обеспыливающая пропитка (лак);
- предусмотрена установка металлической двери с ненормируемым пределом огнестойкости;
- предусмотрено электроосвещение, выключатель устанавливается внутри помещения;
- ввод индивидуальных инженерных коммуникаций (водопровод, канализация, отопление) не предусмотрен;
- возможно прохождение транзитных инженерных коммуникаций над потолком помещения;
- помещение Кладовой предназначено для хранения вещей, оборудования и пр., исключая взрывоопасные и пожароопасные вещества и материалы.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /