

**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. **Многоквартирный 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 – жилое помещение (квартира)**, описание и характеристики которого указаны в пункте 3.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и входящее в состав указанного 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 долевом строительстве, открываемый до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу и в соответствии с Федеральным закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
- 1.5. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и указанная в проектной декларации Застройщика.

- 1.6. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и указанная в проектной декларации Застройщика, с применением понижающего коэффициента: для лоджии – 0,5; для балкона, террасы – 0,3; для веранды – 1,0.
- 1.7. **Фактическая общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас (с применением понижающего коэффициента: для лоджии – 0,5; для балкона, террасы – 0,3; для веранды – 1,0 ) и холодных кладовых, которая уточняется по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, на основании проведенных Кадастровым инженером обмеров, и составленного технического плана на Многоквартирный дом, до проведения отделочных работ.
- 1.8. **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.
- 1.9. **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».
- 1.10. **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.
- 1.11. **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](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 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	
Номер квартиры на площадке (считая слева направо по часовой стрелке от выхода из лифтового холла)	
Назначение	жилое
Количество комнат	
Условный номер	
Проектная общая площадь, кв.м, в т.ч.:	
- площадь жилых помещений, кв.м;	
- площадь помещений вспомогательного использования, кв.м;	
- площадь летних помещений (лоджий, балконов, террас), кв.м.	
Проектная общая приведенная площадь, кв.м (сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами)	

Изменение Фактической общей приведенной 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 приведенной площади Объекта долевого строительства не является нарушением Застройщиком условий о качестве Объекта долевого строительства или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с внутренней отделкой и в комплектации согласно Приложения № 2 к настоящему Договору.

- 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.
- 3.5. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент подписания настоящего Договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства для целей государственной регистрации права собственности на Объект, площади балконов/лоджий/террас исключаются из Фактической общей приведенной площади соответствующего Объекта; государственная регистрация права собственности осуществляется на Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта, без учета балконов/лоджий/террас, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию

прав. Изложенные обстоятельства не являются основанием для проведения перерасчета между Сторонами и возврата Участнику долевого строительства Застройщиком соответствующей части денежных средств.

#### 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 00 копеек**, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора. Стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведенной 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 № 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, КПП 773601001, БИК 044525225, адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto: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](http://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 приведенной площади от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или в сторону уменьшения до 5% (пяти) процентов включительно. В случае изменения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной 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 приведенной площадью Объекта долевого строительства, определяемой по данным обмеров Кадастрового инженера и указанной в технической документации на

Многоквартирный дом и включающей площадь жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас (с понижающим коэффициентом) и Проектной общей приведенной 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 приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами Кадастрового инженера увеличится более чем на 5% (пять) процентов относительно Проектной общей приведенной 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 приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами Кадастрового инженера уменьшится более чем на 5% (пять) процентов относительно Проектной общей приведенной 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 в квартире 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](mailto: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 соответствие 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% (ноль целых одна десятая) процента 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 создалась 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.рф>).

### 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.

### 14 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:**

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

РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года**

**План Объекта долевого строительства № \_\_\_\_\_**

ДОЕ

◀

\*Наличие и порядок расположения, на прилагаемом Плате, кухонной мебели, кухонных плит, кухонной сантехники, холодильников, посудомоечных машин, бытовой техники и прочих предметов бытовой техники, а также сантехническое оборудование и стиральные машины показаны условно, с целью обозначения функционального назначения помещений. Направление и сторона открывания дверей, место выводов и установки оконечных устройств системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, расположение, форма, вид и размер инженерных шахт могут быть изменены по результатам изменения рабочей документации, при этом такое изменение не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта.

**Идентификационные и технические характеристики  
Объекта долевого строительства**

Адрес: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Кунцево у д. Захарково, квартал В19, корпус 1, 2

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение

Секция: \_\_\_\_

Этаж на котором расположен объект долевого строительства: \_\_\_\_

Условный номер Объекта долевого строительства: \_\_\_\_

Общая приведенная площадь Жилого помещения: \_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь объекта долевого строительства: \_\_\_\_ кв.м.

Количество комнат: \_\_\_\_

Площади помещений: \_\_\_\_

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

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

\_\_\_\_\_

РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ

**ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ И КОМПЛЕКТАЦИИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КВАРТИРА**

Набор и количество помещений согласно планировке Объекта долевого строительства (пункт 3.1. настоящего Договора).

Класс: Адвансед

**1. Элементы отделки и комплектации**

Наименование	Описание
Входная дверь	устанавливается в соответствии с проектом
Дверной звонок	устанавливается в соответствии с проектом
Межкомнатные двери включая фурнитуру	не устанавливаются
Оконные и балконные блоки	материал и комплектация в соответствии с проектом
Потолок в квартире	плита перекрытия
Пол в квартире	плита перекрытия выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются звукоизоляция полов не выполняется
Гидроизоляция	не выполняется
Теплый пол	не монтируются
Межкомнатные перегородки в квартире	выкладываются блоками или кирпичом на высоту одного ряда для обозначения границ помещений штукатурные работы стен и перегородок — не выполняются чистовые отделочные работы — не выполняются
<b>Летние помещения: лоджия, терраса, балкон (при наличии в проекте)</b>	
Потолок	чистовая отделка в соответствии с проектом в составе фасадных систем
Пол	керамогранитная плитка по проекту на балконах
Стены	чистовая отделка в соответствии с проектом в составе фасадных систем
Освещение	выполняется в соответствии с проектом в составе фасадных систем

**2. Инженерные системы**

**2.1. Система вентиляции**

Централизованная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением в соответствии с проектом.

**2.2. Система холодоснабжения**

Вентиляторные доводчики устанавливаются в квартире согласно проекту для каждой жилой комнаты и кухни-столовой, трубопроводы холодоснабжения прокладываются до точек подключения к системе централизованного холодоснабжения в межквартирном коридоре. Устанавливаются панели управления вентиляторными доводчиками. Воздуховоды и вентиляционные решетки не устанавливаются.

**2.3. Электроснабжение**

В границах квартиры монтируется и подключается временный щит механизации без устройства разводки внутриквартирных электрических сетей. Оконечные устройства,

светильники, электрические плиты и пр. бытовая техника— установка (предоставление) не предусмотрена.

Заявленная мощность на квартиру-студию, однокомнатную и 2Е квартиру - 10 кВт (электрические вводы однофазные 220В, пятипроводные), двухкомнатную и 3Е квартиру - 12 кВт (электрические вводы однофазные 220В, пятипроводные), трехкомнатную и четырехкомнатную квартиру – 15 кВт (электрические вводы трехфазные 380В, пятипроводные).

**2.4. Система водоотведения и канализации**

Стояки из труб ПВХ смонтированы без выполнения трубных разводов. Отводы оканчиваются заглушками.

**2.5. Учет ресурсов**

Счетчики учета ресурсов устанавливаются в нише межквартирного коридора на этаже.

**2.6. Система водоснабжения**

Трубопроводы ХВС и ГВС заводятся в квартиру с установкой запорной арматуры в нише межквартирного коридора. Разводка трубопроводов по квартире не осуществляется.

**2.7. Система защиты от протечек**

Обеспечивается возможность установки запорной арматуры с сервоприводами указанной системы в нише межквартирного коридора на этаже. Датчики, сервоприводы и контроллер не монтируются и не предоставляются.

**2.8. Система отопления**

Выполняется разводка трубопроводов в квартире. Предусмотрена установка отопительных приборов, регуляторы с электроприводами устанавливаются в нише в межквартирном коридоре на этаже согласно проекту.

**2.9. Противопожарные системы**

Датчики автоматической пожарной сигнализации и громкоговорители системы оповещения устанавливаются согласно проекту.

**2.10. Сети связи**

Выполняется закладная труба до квартиры для дальнейшей прокладки оптического кабеля по отдельному договору с оператором связи. Абонентский терминал (обеспечение требования наличия телефонизации и телевидения) предоставляется в пользование оператором связи.

**2.11. Система домофонии**

Предоставляется кабельный ввод в квартиру. Установка домофонного оборудования (предоставление) не предусмотрена.

**2.12. Система радиодиффузии (проводное вещание) и оповещение ГО и ЧС**

Выполняется закладная труба до квартиры без разводки внутри квартиры и без установки радиоточки (предусмотрена возможность подключения в этажном щите).

**2.13. Система автоматизации**

В границах квартиры монтируется контроллер автоматизации «умная квартира» для оптимизации энергопотребления квартиры (системы отопления и холодоснабжения).

**2.14. Диспоузер**

Диспоузер передается собственнику Застройщиком и должен быть смонтирован собственником на кухонной мойке и подключен к системе электроснабжения и канализации в течение 12 месяцев с момента передачи Объекта долевого строительства.

В процессе выполнения работ по внутренней отделке Застройщик, в случае изменения существенных обстоятельств (включая снятие изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования более, чем на 10 (десять) %, но не ограничиваясь указанными изменениями), имеет право заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения указанной в п. 4.2. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Указанные изменения не являются изменением существенных условий

настоящего Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления, с указанием изменившихся обстоятельств, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента такого изменения, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в разделе 15 Договора адресу Участника долевого строительства.

## **ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ И КОМПЛЕКТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КВАРТИРА**

Набор и количество помещений согласно планировке Объекта долевого строительства (пункт 3.1. настоящего Договора).

Класс: Суперб

### **1. Элементы отделки и комплектации**

<b>Наименование</b>	<b>Описание</b>
Входная дверь	устанавливается в соответствии с проектом
Дверной звонок	устанавливается в соответствии с проектом
Межкомнатные двери включая фурнитуру	не устанавливаются
Оконные и балконные блоки	материал и комплектация в соответствии с проектом
Потолок в квартире	плита перекрытия
Пол в квартире	плита перекрытия выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются звукоизоляция полов не выполняется
Гидроизоляция	не выполняется
Теплый пол	не монтируются
Межкомнатные перегородки в квартире	выкладываются блоками или кирпичом на высоту одного ряда для обозначения границ помещений штукатурные работы стен и перегородок — не выполняются чистовые отделочные работы — не выполняются
<b>Летние помещения: лоджия, терраса, балкон (при наличии в проекте)</b>	
Потолок	чистовая отделка в соответствии с проектом в составе фасадных систем
Пол	керамогранитная плитка по проекту на балконах
Стены	чистовая отделка в соответствии с проектом в составе фасадных систем
Освещение	выполняется в соответствии с проектом в составе фасадных систем
Оконечные электрические устройства на террасах	монтируются в соответствии с проектом

### **2. Инженерные системы**

#### **2.1. Система вентиляции**

Централизованная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением в соответствии с проектом.

#### **2.2. Система холодоснабжения**

Вентиляторные доводчики устанавливаются в квартире согласно проекту для каждой жилой комнаты и кухни-столовой, трубопроводы холодоснабжения прокладываются до точек подключения к системе централизованного холодоснабжения в межквартирном коридоре. Устанавливаются панели управления вентиляторными доводчиками. Воздуховоды и вентиляционные решетки не устанавливаются.

### **2.3. Электроснабжение**

В границах квартиры монтируется и подключается временный щит механизации без устройства разводки внутриквартирных электрических сетей. Оконечные устройства, светильники, электрические плиты и пр. бытовая техника— установка (предоставление) не предусмотрена.

Заявленная мощность на квартиру-студию, однокомнатную и 2Е квартиру - 10 кВт (электрические вводы однофазные 220В, пятипроводные), двухкомнатную и 3Е квартиру - 12 кВт (электрические вводы однофазные 220В, пятипроводные), трехкомнатную и четырехкомнатную квартиру – 15 кВт (электрические вводы трехфазные 380В, пятипроводные).

### **2.4. Система водоотведения и канализации**

Стояки из труб ПВХ смонтированы без выполнения трубных разводов. Отводы оканчиваются заглушками.

### **2.5. Учет ресурсов**

Счетчики учета ресурсов устанавливаются в нише межквартирного коридора на этаже.

### **2.6. Система водоснабжения**

Трубопроводы ХВС и ГВС заводятся в квартиру с установкой запорной арматуры в нише межквартирного коридора. Разводка трубопроводов по квартире не осуществляется.

### **2.7. Система защиты от протечек**

Обеспечивается возможность установки запорной арматуры с сервоприводами указанной системы в нише межквартирного коридора на этаже. Датчики, сервоприводы и контроллер не монтируются и не предоставляются.

### **2.8. Система отопления**

Выполняется разводка трубопроводов в квартире. Предусмотрена установка отопительных приборов, регуляторы с электроприводами устанавливаются в нише в межквартирном коридоре на этаже согласно проекту.

### **2.9. Противопожарные системы**

Датчики автоматической пожарной сигнализации и громкоговорители системы оповещения устанавливаются согласно проекту.

### **2.10. Сети связи**

Выполняется закладная труба до квартиры для дальнейшей прокладки оптического кабеля по отдельному договору с оператором связи. Абонентский терминал (обеспечение требования наличия телефонизации и телевидения) предоставляется в пользование оператором связи.

### **2.11. Система домофонии**

Предоставляется кабельный ввод в квартиру. Установка домофонного оборудования (предоставление) не предусмотрена.

### **2.12. Система радиодиффракции (проводное вещание) и оповещение ГО и ЧС**

Выполняется закладная труба до квартиры без разводки внутри квартиры и без установки радиоточки (предусмотрена возможность подключения в этажном щите).

### **2.13. Система автоматизации**

В границах квартиры монтируется контроллер автоматизации «умная квартира» для оптимизации энергопотребления квартиры (системы отопления и холодоснабжения).

### **2.14. Диспоузер**

Диспоузер передается собственнику Застройщиком и должен быть смонтирован собственником на кухонной мойке и подключен к системе электроснабжения и канализации в течение 12 месяцев с момента передачи Объекта долевого строительства.

В процессе выполнения работ по внутренней отделке Застройщик, в случае изменения существенных обстоятельств (включая снятие изготовителем с производства используемых

материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования более, чем на 10 (десять) %, но не ограничиваясь указанными изменениями), имеет право заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения указанной в п. 4.2. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Указанные изменения не являются изменением существенных условий настоящего Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления, с указанием изменившихся обстоятельств, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента такого изменения, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в разделе 15 Договора адресу Участника долевого строительства.

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

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

РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ