

ДОГОВОР
№ [] участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

[]года

Акционерное общество Специализированный застройщик «РУСИЧ – КАНТЕМИРОВСКИЙ», (ОГРН 1217700586960, ИНН 9721151394) адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 127254, г. Москва, проезд Добролюбова, д. 3, стр. 3, пом. I, ком. 25, в лице [], именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. [], именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (в дальнейшем именуется **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора и удобства пользования его текстом Стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. Застройщик – Акционерное общество Специализированный застройщик «РУСИЧ – КАНТЕМИРОВСКИЙ», (ОГРН 1217700586960, ИНН 9721151394), привлекающее денежные средства физических и юридических лиц для проектирования и строительства жилой застройки с объектами коммерческой и социальной инфраструктуры. Строительно-монтажные работы и функции Заказчика/Генподрядчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. Жилой комплекс – Многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой, состоящая из 6 корпусов переменной этажности, возводимых поэтапно. **Этап []**, по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Царицыно, Кавказский бульвар, земельный участок 51/2 с размещением нежилых помещений и подземного паркинга.

1.3. Многоквартирный жилой дом – входящий в состав Жилого комплекса жилой дом в многоэтажной жилой застройке []-й этап строительства, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, г. Москва, внутригородское муниципальное образование Царицыно, Кавказский бульвар, земельный участок 51/2 (корпуса []), создаваемый на основании Разрешения на строительство № 77-05-020554-2022 от 29.11.2022года, выданного Комитетом государственного строительного надзора, на Земельном участке общей площадью 26 689 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0005006:4952 (или земельных участках, образованных из данного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади). Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Земельный участок общей площадью 26 689 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0005006:4952, по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Царицыно, Кавказский бульвар, земельный участок 51/2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Хранение автотранспорта (2.7.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2), принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды земельных участков № М-05-057186 от 30.08.2021 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.12.2021 года сделана запись о регистрации № 77:05:0005006:4952-77/051/2021-2.

1.5. Машино-место - объект долевого строительства, назначение – нежилое, предназначенное для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть Многоквартирного жилого дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, а также общего имущества Многоквартирного жилого дома, состоящего из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Многоквартирном жилом доме. Границы Машино-места определяются проектной документацией и обозначаются путем нанесения на поверхность пола разметки (краской, с использованием наклеек или иным способом). Качество Машино-места должно соответствовать техническим регламентам, утвержденной проектной документации. Машино-место имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Наименование	Корпус	Этаж	Условный номер Машино-места	Общая площадь Машино-места, кв.м	Стоимость Машино-места (в рублях)
Машино-место	Паркинг II-й Этап	II	II	II	II

Условный номер присваивается Машино-месту Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения первичной технической инвентаризации Многоквартирного жилого дома.

План Машино-места с расположением на этаже приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Характеристики Машино-места являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в составе которого находится Машино-место. При этом Площадь Машино-места уточняется по данным технической инвентаризации.

1.6. Площадь Машино-места – общая проектная площадь Машино-места, определенная для целей настоящего Договора без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. Фактическая площадь Машино-места - общая площадь Машино-места, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

1.8. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Машино-места.

Цена Договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Машино-места и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика состоит из фиксированного процента и определяется на момент поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Размер дополнительного вознаграждения Застройщика определяется на момент передачи Машино-места Участнику долевого строительства как положительная разница между Ценой Договора за вычетом фиксированного процента и фактическими затратами на строительство Машино-места, которая остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства.

1.9. Управляющая организация – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным жилым домом деятельность.

1.10. Применимый Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Машино-место, а Участник долевого строительства обязуется надлежащим образом исполнить условие по оплате Цены Договора и принять Машино-место при наличии разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Срок передачи Застройщиком Машино-места Участнику долевого строительства - не позднее II года, но не ранее ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, и при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору в полном объеме.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Машино-места Участнику долевого строительства.

2.3. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного жилого дома сторонние организации.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Машино-места (на момент заключения настоящего Договора им не заключены какие-либо договоры, на основании которых у третьих лиц возникает право собственности на Машино-место (договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор, предварительный договор и др.), либо в результате исполнения которых Застройщик не сможет исполнить свои обязательства по настоящему Договору).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

3.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный жилой дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

3.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного жилого дома, а именно:
- заключить все необходимые для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома договоры;
- контролировать исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Многоквартирного жилого дома в установленный срок.

3.1.4. Использовать денежные средства целевого кредита, выданного ПАО «МКБ», в соответствии с которым Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу в уполномоченном банке, только для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в целях, предусмотренных Применимым законом.

3.1.5. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и законодательством.

3.1.6. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Машино-места к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Машино-места и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.7. После получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Машино-место по Акту приема-передачи, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

3.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Машино-места до его передачи Участнику долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Машино-места (в случаях, предусмотренных настоящим договором или Применимым законом), риск его случайной гибели признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Машино-места.

3.1.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав указанного Многоквартирного жилого дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.1.10. Обеспечить исключительно соблюдение требований национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона, от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Выполнение иных требований, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований указанного Федерального закона, застройщик обеспечивать не обязан.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного жилого дома.

3.2.2. Внести в Многоквартирный жилой дом и (или) Машино-место незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный жилой дом, в целом, и Машино-место, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. По своему усмотрению выбрать для проведения кадастровых работ кадастрового инженера в отношении Многоквартирного жилого дома и Машино-места.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение кадастровых работ в отношении Многоквартирного жилого дома и Машино-места выбранным Застройщиком кадастровым инженером (включая согласие с результатом выполненных таким кадастровым инженером кадастровых работ в отношении Многоквартирного жилого дома и Машино-места) и не вправе предъявлять к Застройщику претензии, связанные с таким выбором и результатами произведенных обмеров.

3.2.4. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

3.3.2. Не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора самостоятельно подать Договор на государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации Договора. О заключении такого договора Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.

Участник долевого строительства, либо уполномоченное им лицо обязаны заранее уведомить Застройщика о дате, в которую будет осуществляться подача Договора на государственную регистрацию.

3.3.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика, предусмотренного п. 3.1.6. и п. 5.1. Договора, о готовности Машино-места к передаче, приступить к его принятию.

3.3.4. С даты подписания Акта приема-передачи Машино-места Участник долевого строительства обязуется нести расходы по содержанию Многоквартирного жилого дома в объеме своей доли, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного жилого дома, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по охране Многоквартирного жилого дома, вывозу мусора и т.п. в соответствии с заключенным Участником долевого строительства и Управляющей организацией договором. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с Управляющей организацией договоров на эксплуатацию Машино-места и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Машино-места соразмерно площади Машино-места и соответствующей доли общего имущества Многоквартирного жилого дома.

3.3.5. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи Машино-места заключить договор со специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного жилого дома.

3.3.6. До момента подписания Акта приема-передачи Машино-места не производить каких-либо перепланировок/перестроек (в том числе полный и частичный снос перекрытий, стен и перегородок, штробление стен и монолитных железобетонных перекрытий, перенос технических ниш, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) ни самостоятельно, ни силами третьих лиц.

3.3.7. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

3.3.8. За свой счет осуществить действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Машино-место.

3.3.9. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.11. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав указанного Многоквартирного жилого дома.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору, а также иные документы, предусмотренные для представления Застройщиком Участнику долевого строительства и иным лицам в соответствии с Применимым законом.

3.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

4. Цена Договора. Порядок расчетов

4.1. Цена Договора составляет **II (II) рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

4.1.1. Цена договора, указанная в п.4.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере **II (II) рублей 00 копеек** в безналичном порядке.

4.1.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в **II (II) рублей 00 копеек** на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», адрес электронной почты: info@mkb.ru;

Бенефициар – Застройщик (АО СЗ «РУСИЧ – КАНТЕМИРОВСКИЙ», ОГРН 1217700586960, ИНН 9721151394) р/с: 40702810500760007397 в ПАО «МКБ», БИК: 044525659);

Объект долевого строительства – Машино-место, указанное в п. 1.5. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: **II (II) рублей 00 копеек**.

Срок депонирования – не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере **II (II) рублей 00 копеек**.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

4.1.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в **II (II) рублей 00 копеек** не позднее **II** с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО "МКБ" на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО "МКБ".

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО "МКБ" оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав, либо обязуется

самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора. После предоставления указанных документов, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО "МКБ" на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО "МКБ".

4.2. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью Участником долевого строительства с даты поступления полной суммы денежных средств, указанных в п.4.1 Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

4.3. В случае если Фактическая площадь Машино-места по результатам кадастрового учета изменилась по отношению к Площади Машино-места, указанной в пункте 1.5 настоящего Договора, в сторону уменьшения, либо в сторону увеличения, то Цена Договора не подлежит изменению.

4.4. После проведения всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи Машино-места о том, что обязательство по уплате Цены Договора исполнено Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

4.5. Затраты на строительство Машино-места включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Многоквартирного жилого дома и Машино-места, в том числе возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности/ права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Машино-места в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми Участниками долевого строительства, принимающими участие в строительстве. Денежные средства Участника долевого строительства могут быть направлены на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство. Полученная экономия (разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения за оказание услуг Застройщика, возврату Участнику долевого строительства не подлежит, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

5. Порядок передачи Машино-места

5.1. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Машино-место (встречное исполнение), для чего не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения сторонами сверки расчетов и о готовности Машино-места к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Машино-места и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Машино-места.

5.2. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Применимым законом и разделом 9 Договора. Указанные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5.3. Участник долевого строительства обязан принять Машино-место по Акту приема-передачи (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, но не позднее истечения срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Застройщиком Машино-места и принятия его Участником долевого строительства.

5.4. Машино-место передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно условиям настоящего

Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.5. Стороны исходят из того, что свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.6. В случае выявления Сторонами каких-либо строительных недоделок/недостатков строительства, нарушения обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Машино-места, иных недостатков, которые делают Машино-место непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования в соответствии с положениями настоящего Договора, а также в соответствии со статьями 7 и 8 Применимого Закона, Стороны пришли к соглашению о том, что к документу, указывающему на наличие строительных недоделок распространяются требования:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- направляется Застройщику в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- содержит достоверную информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или положение действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- содержит предполагаемый разумный срок устранения недостатков (строительных недоделок).

При несоблюдении указанных выше условий документ считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

В случае несоблюдения данных требований Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Применимого Закона.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Машино-места в установленные настоящим Договором сроки без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия Машино-места, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им Машино-места и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Машино-места, вправе составить односторонний Акт о передаче Машино-места, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Машино-места Участнику долевого строительства.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Машино-места в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Машино-места Участнику долевого строительства и датой прекращения, предусмотренного Применимым Законом залога является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.8. Все обязательства сторон по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Машино-места Участнику долевого строительства.

5.9. С даты подписания Акта приема-передачи Машино-места (с даты составления одностороннего Акта о передаче Машино-места) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Машино-места, становится ответственным за ее сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с ее содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

5.10. Гарантийный срок для Машино-места, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Машино-места, составляет 3 (три) года со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места (с даты составления одностороннего Акта о передаче Машино-места).

Гарантийные сроки на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Многоквартирного жилого дома с соответствующим Участником долевого строительства.

При обнаружении недостатков при приемке Машино-места, а также в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Машино-места (т.е. с момента подписания Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Машино-места, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Машино-место для целей установления факта и исследования причин образования недостатка

Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. Не допускается без согласования с

Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Многоквартирного жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Машино-места либо вследствие ремонта Машино-места, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

Если Машино-место не соответствует требованиям, указанным в п. 5.4 настоящего Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Участник долевого строительства согласно ч.2. ст. 7 Применимого Закона вправе требовать:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6. Уступка прав требования

6.1. Участник долевого строительства вправе, в соответствии с нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве, после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга, полностью или частично уступить принадлежащие ему по настоящему Договору права требования на Машино-место одному или нескольким лицам, при условии получения письменного согласия Застройщика и Банка на такую уступку (передачу).

Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства права требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования и/или перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Машино-места.

6.3. Уступка прав требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом (Новым участником долевого строительства). Уступка прав требования по Договору, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

6.4. Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.5. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

6.6. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику один экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

6.7. В случае непредоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (Одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

6.8. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 2 (Двух) % от Цены Договора в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6.9. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода 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 настоящему 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.

7. Особые условия

7.1. Распоряжение помещениями Многоквартирного жилого дома производится Застройщиком с учетом того, что право общей долевой собственности Участников долевого строительства на Многоквартирный жилой

дом и, следовательно, преимущественное право покупки, возникают только после государственной регистрации прав участников долевого строительства на Многоквартирный жилой дом, в силу чего правила статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки не применяются к отношениям передачи прав требования на объекты долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

7.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог права аренды Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в частности по Кредитному договору № 0832/22 от «21» ноября 2022 года, заключенных с ПАО «МКБ».

7.3. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 1.4 Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.

7.4. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

7.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

7.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположено Машино-место.

7.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположено Машино-место.

7.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположено Машино-место, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

7.9. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

7.10. По окончании строительства Многоквартирному жилому дому и Машино-месту будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Машино-места подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес, номер и площадь Машино-места по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Машино-места.

7.11. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, в состав которых входит Машино-место. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Машино-места и существенным изменением размеров Машино-места).

7.12. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многоквартирного жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном жилом доме и (или) изменения в Машино-месте, при

условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

7.13. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Машино-места, понимается непригодность Машино-места в целом по его непосредственному назначению.

7.14. Участник долевого строительства уведомлен, что право аренды Земельного участка находится в залоге у Публичного акционерного общества «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» на основании Договора залога недвижимости (ипотеки) № 0832001/22 от 21.11.2022 года, запись о регистрации № 77:05:0005006:4952-77/055/2022-9 от 25.11.2022 года.

7.15. Все перечисленные согласия Участника долевого строительства являются письменными соглашениями, выданными в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ, а также иными положениями действующего законодательства.

7.16. С момента передачи Участнику долевого строительства Машино-места в порядке, установленном статьей 8 Применимого закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора, заключенного Застройщиком с уполномоченным банком, не распространяется на данное Машино-место. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог Земельного участка, прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Применимого закона, объектов долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, построенном (созданном) на данном Земельном участке.

8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора в полном объеме, через 30 (Тридцать) дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.8.6. настоящего Договора. В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Машино-места. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором, без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

8.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

8.3. При неисполнении Застройщиком обязанности по передаче Машино-места в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Машино-места, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в установленном Применимым законом порядке и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора.

8.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор и в других случаях, предусмотренных Применимым Законом. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных Применимым Законом, не допускается.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон до момента передачи Машино-места в порядке, предусмотренном п. 9.8 Договора.

8.6. В случаях, предусмотренных п.п. 8.1 - 8.4 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

В случае, предусмотренном п. 8.5 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении Сторон.

8.7. При расторжении настоящего Договора Сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, вносится соответствующая запись о расторжении Договора по заявлению одной из Сторон с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

8.8. Не допускается прекращение обязательств Застройщика по настоящему Договору иным способом, нежели надлежащее исполнение и способы, предусмотренные Применимым Законом и настоящим Договором.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Многоквартирного жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Многоквартирного жилого дома участникам долевого строительства.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании Стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Применимого Закона.

9.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего Договора и (или) права и обязанности Сторон и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

9.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте заключения Договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору Стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Машино-место для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

9.7. В случае нарушения обязанности по п. 3.3.5 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Машино-места в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.8. Стороны договорились, что в случае заключения письменного соглашения о расторжении Договора по инициативе одной из сторон по основаниям, не предусмотренным Применимым законом, до момента передачи Машино-места, желающая расторгнуть Договор Сторона обязуется выплатить другой Стороне отступное в размере 10 (Десяти) % от Цены Договора.

9.9. В целях соблюдения Применимого закона 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.

10. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Машино-места Участнику долевого строительства, а также исполнение обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся последнему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Машино-места, и иных причитающихся ему в соответствии с

настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечиваются путем размещения денежных средств Участником долевого строительства на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке, в счет уплаты цены настоящего Договора в порядке, установленном статьями 15.4 – 15.5 Применимого Закона.

11. Действие Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

11.2. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений Сторон и обязательств из них вытекающих. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Машино-места. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет Застройщика в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Машино-места.

11.3. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию Сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

11.4. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

12. Государственная регистрация настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Машино-место

12.1. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. После передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Машино-места по Акту приема-передачи последний вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Машино-место.

12.3. Право собственности Участника долевого строительства на Машино-место возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со ст. ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Машино-место одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Многоквартирного жилого дома в части, пропорциональной площади Машино-места Участника долевого строительства.

13. Заключительные положения

13.1. Договор составлен в **трёх идентичных экземплярах**, имеющих равную юридическую силу, **один** - для Застройщика, **один экземпляр** - для Участника долевого строительства и **один** – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

13.2. При разрешении споров стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором – действующим законодательством Российской Федерации согласно п. 8.3 настоящего Договора.

13.3. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Машино-места с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения.

13.4. При изменении Застройщиком своих реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета и т.п., - Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней о соответствующем изменении путем размещения соответствующей информации на сайте <https://rusich.group/>.

13.5. При изменении Участником долевого строительства реквизитов: ФИО, паспортных данных, места жительства, почтового адреса и т.п., - Участник долевого строительства обязан письменно уведомить

Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия.

До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по предыдущим реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (Одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

13.6. Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения, требования и претензии, а также иная официальная переписка должны направляться Сторонами в письменной форме по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручаться лично под расписку.

13.7. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по настоящему Договору сведений.

13.8. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

13.9. Структура настоящего Договора, а также наименования его разделов применяются сторонами в настоящем Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

13.10. Настоящим Стороны согласились с нижеследующими положениями по обработке персональных данных, предоставляемых Участником долевого строительства Застройщику в целях исполнения Договора:

13.10.1. Под обработкой персональных данных Участника долевого строительства (субъекта персональных данных) понимаются действия (операции) Застройщика с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в архиве Застройщика.

13.10.2. Настоящее Согласие действует в течение срока действия Договора и не менее трех лет с момента расторжения/исполнения Договора.

13.10.3. Заключение настоящего Договора признается Сторонами согласием Участника долевого строительства, исполненным в простой письменной форме, на обработку следующих персональных данных: фамилии, имени, отчества; даты рождения; почтовых адресов (по месту регистрации и месту жительства для контактов); сведений о гражданстве; номере основного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, сведений о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; номерах телефонов; номерах факсов; адресах электронной почты (E-mail). По окончании обработки персональных данных Участника долевого строительства Застройщик, не ранее истечения предусмотренных действующим законодательством сроков хранения документов, содержащих персональные данные, обеспечивает их уничтожение.

13.10.4. Участник долевого строительства, в целях исполнения настоящего Договора, предоставляет Застройщику право осуществлять следующие действия (операции) с персональными данными:

- сбор и накопление;
- хранение в течение срока действия Договора и не менее, чем установленные нормативными документами сроки хранения отчетности, но не менее трех лет, с момента даты прекращения действия Договора;
- уточнение (обновление, изменение); - использование; - уничтожение; - обезличивание;
- передача, в т.ч. трансграничная, третьим лицам, в том числе в Управляющую организацию, с соблюдением мер, обеспечивающих защиту персональных данных от несанкционированного доступа. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства. При этом Участник долевого строительства согласен с тем, что такой отзыв может повлечь соответствующие последствия. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

13.10.5. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка). До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию о Застройщике, о потребительских свойствах и характеристиках Машино-места, об описании местоположения Многоквартирного жилого дома с учетом окружающей обстановки, а также о составе и месте расположения общего имущества Многоквартирного жилого дома (в том числе ознакомлен с проектной

документацией, положительным заключением экспертизы проектной документации). Участник долевого строительства ознакомился и согласен с ней, данная информация ему полностью понятна. Учинение подписи Участника долевого строительства на настоящем договоре является подтверждением его ознакомления и принятия всех условий настоящего договора и приложений к нему, а также подтверждением получения Участником долевого строительства от Застройщика всей указанной в настоящем договоре информации.

13.10.6. Настоящий договор имеет следующие приложения:

Приложение № 1. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома.

Приложение № 2. План Машино-места с расположением на этаже.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

АО СЗ «РУСИЧ – КАНТЕМИРОВСКИЙ»

Юридический адрес:

127254, город Москва

проезд Добролюбова, дом 3, строение 3 помещение

I, комната 25

ИНН 9721151394 / КПП 771501001

Банковские реквизиты:

р/с: 40702810500760007397

в ПАО "МКБ"

к/с 30101810745250000659

БИК 044525659

«Участник долевого строительства»

Гр. []

_____/[]/

_____/[]/
м.п

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома

Многоэтажная жилая застройка []-й этап, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, г. Москва, внутригородское муниципальное образование Царицыно, Кавказский бульвар, земельный участок 51/2 (корпуса [])

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность корпуса	минимальное количество этажей в объекте – [], включая [] наземных, [] подземный
	максимальное количество этажей в объекте – [], включая [] наземных, [] подземный
Общая площадь []-го этапа (проектная), кв. м	[] кв.м
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса Жилого дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного бетона и ячеистобетонных блоков, навесной вентилируемый фасад из керамогранита, бетонной плитки и металлокасет по утеплителю, тонкослойная фасадная штукатурка по утеплителю, каркас – монолитный железобетон, материал перекрытий - монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию, размещенную на момент заключения Договора в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/> и сайте Многоквартирного жилого дома по адресу: <https://rusich.group/>. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Многоквартирного жилого дома определяются после завершения его строительства.

Застройщик:
АО СЗ «РУСИЧ – КАНТЕМИРОВСКИЙ»

_____/ []/

«Участник долевого строительства»

_____/ []/

План Машино-места с расположением на этаже

Застройщик:
АО СЗ «РУСИЧ – КАНТЕМИРОВСКИЙ»

_____/ []/

«Участник долевого строительства»

_____/ []/