

*Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц т.д.*

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

г. Пермь	«_____» _____ 20__ г.
----------	-----------------------

**Акционерное общество «КОРТЕКС», именуемое в дальнейшем «Застройщик»,** в лице коммерческого директора **Кузнецовой Наталии Геннадьевны**, пол: женский, дата рождения: 23.03.1994 г., паспорт: 4514 №566603, выдан: Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки, дата выдачи: 10.04.2014 г., действующей на основании доверенности от 07.08.2020 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Малютиной Тamarой Васильевной, зарегистрирована в реестре за № 77/349-н/77-2020-8-292, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации \_\_, пол \_\_, дата рождения: \_\_, место рождения: \_\_, паспорт: №\_\_, выдан: \_\_, дата выдачи: \_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Если в тексте настоящего договора (далее – Договор, настоящий договор) не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

**1.1. Многофункциональный комплекс «Москва» с клубным домом (далее - МФК «Москва») –** комплекс зданий жилого, административного и социально-бытового назначения по адресу: г. Пермь, ул. Пермская, дом 33:

Вид реконструируемого объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Количество пусковых комплексов	2 пусковых комплекса
Материал наружных стен	Мелкоштучный каменный материал (газоблок)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Каркас	Монолитный железобетон
Этажность / всего этажей	Первый пусковой комплекс: 9/10, в т.ч. 1 подземный Второй пусковой комплекс: 6-11/13, в т.ч. 2 подземных
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	6 баллов
Общая площадь	31 804,88 м <sup>2</sup>
Количество квартир	107
Общая проектная площадь квартир без учета площади балконов / лоджий / террас	10 934,2 м <sup>2</sup>
Общая проектная площадь квартир с учетом площади балконов / лоджий / террас	11 425,8 м <sup>2</sup>

(с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий и 0,3 – для балконов, террас)

**1.2. Объект** – РФ, Пермский край, г. Пермь, Ленинский р-н, ул. Пермская, дом 33; Реконструкция комплекса зданий жилого, административного и социально-бытового назначения по адресу: г. Пермь, ул. Пермская, дом 33. **Первый пусковой комплекс**, имеющий следующие характеристики:

Материал наружных стен	Мелкоштучный каменный материал (газоблок)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Каркас	Монолитный железобетон
Этажность/ всего этажей	9/10, в т.ч. 1 подземный
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	6 баллов
Общая площадь	18 136 м <sup>2</sup>
Количество квартир	42
Общая проектная площадь квартир без учета площади балконов / лоджий / террас	3 425,7 м <sup>2</sup>
Общая проектная площадь квартир с учетом площади балконов / лоджий / террас (с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий и 0,3 – для балконов, террас)	3 507,8 м <sup>2</sup>

**1.3. Объект долевого строительства (далее – Квартира)** - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

**1.4. Застройщик – Акционерное общество «КОРТЕКС»**, расположенное по адресу: 119180, г. Москва, 3-й Голутвинский пер., д.10, корп.6, комн.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 11 апреля 2012 года, ОГРН 1127746269640, ИНН 7706772604), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для реконструкции (создания) многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

**1.5. Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер **59:01:4410086:488**, площадью **5 849 м<sup>2</sup>**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах, зеленые насаждения, стоянки многоэтажные, встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные, подземные, площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха, ЦТП, ТП, РП; объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы), расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Пермская, дом 33.

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон о долевом участии).

**2.2.** Застройщик осуществляет реконструкцию МФК «Москва» на основании:

- разрешения на строительство № 59-RU90303000-4-2010/7 от 17.02.2020 г., выданного Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми;
- права собственности на земельный участок, указанного в п. 1.5. настоящего договора, на котором осуществляется реконструкция МФК «Москва» (запись о праве собственности

на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости №59:01:4410086:488-59/082/2019-1 от 01.04.2019 года);

- на основании проектной документации, шифр 12/03-33;
- заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 ст. 3, статьями 3.2, 20 и 21 Закона о долевом участии, выданного Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края 17.07.2020 года № ЗОС/046/59-000550, в соответствии с которым Застройщик имеет право привлекать денежные средства участников долевого строительства для реконструкции МФК «Москва» на основании договоров долевого участия в строительстве.

**2.3.** Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>. Все изменения в проектную декларацию также размещаются Застройщиком на указанном сайте.

**2.4.** При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, допуски, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

**2.5.** Реконструкция МФК «Москва» осуществляется на земельном участке, указанном в п.1.5. настоящего Договора.

**2.6.** В силу того, что расчеты по настоящему договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на Земельный участок и реконструируемый МФК «Москва» на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом участии в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

**2.7.** Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что Земельный участок, на котором осуществляется реконструкция МФК «Москва», кадастровый номер 59:01:4410086:488 имеет ограничение: ипотека в пользу Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» на основании договора об ипотеке № 162/040-21 от 11.08.2021 года, дата регистрации 24.08.2021 г., номер регистрации 59:01:4410086:247-59/082/2021-4, заключенного в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору, в рамках которого привлекаются кредитные средства для финансирования реконструкции МФК «Москва».

**2.8.** Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что здание реконструируемого МФК «Москва», кадастровый номер 59:01:4410086:247 имеет ограничение: ипотека в пользу Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» на основании договора об ипотеке № 162/040-21 от 11.08.2021 года, дата регистрации 24.08.2021 г., номер регистрации 59:01:4410086:247-59/082/2021-4 заключенного в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору, в рамках которого привлекаются кредитные средства для финансирования реконструкции МФК «Москва».

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

---

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц выполнить реконструкцию МФК «Москва» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник

долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**3.2.** Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение (далее так же Квартира), имеющие следующие характеристики:

"Пусковой комплекс МФК «Москва»	
Назначение	
Подъезд, секция	
Этаж	
Проектный номер квартиры (на время реконструкции)	
Количество комнат	
Проектная площадь Квартиры, рассчитанная с понижающим коэффициентом (0,5 - для лоджий и 0,3 – для балконов, террас)	
Проектная жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
Площадь комнаты	
Площадь вспомогательных помещений, в том числе:	
Площадь кухни-ниши	
Площадь прихожей	
Площадь санузла	
Площадь балкона / лоджии / террасы	
Площадь балкона / лоджии / террасы рассчитанная с понижающим коэффициентом (0,5 - для лоджий и 0,3 – для балконов, террас)	
Условный номер объекта долевого строительства согласно проектной декларации	

**3.3.** План Квартиры, отображающий расположение частей Квартиры по отношению друг к другу и отображающий расположение Квартиры на этаже указан в Приложении № 1 к Договору.

**3.4.** Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки в соответствии с ведомостью отделки Квартиры, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору. Работы по отделке Квартиры осуществляются Участником долевого строительства за свой счет после передачи Квартиры по акту приема-передачи и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (далее – Управление Росреестра по Пермскому краю или орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

**3.5.** Все площади, указанные в пунктах 1.1, 1.2, 3.2, настоящего договора, являются проектными и могут измениться в процессе реконструкции. Окончательная площадь Объекта и Квартиры определяется согласно данным экспликации технического плана Объекта, выданного Застройщику органом технической инвентаризации. Расчеты Сторон в указанных случаях производятся в порядке, установленном п. 4.14. настоящего договора.

**3.6.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что оплачиваемая им площадь балконов, лоджий, террас (при наличии таковых в Квартире) предусмотренная проектной документацией, включенная в проектную площадь Квартиры, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, не будет включена в

общую площадь Квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на Квартиру. Изменение площади Квартиры в порядке, предусмотренном в настоящем пункте при проведении инвентаризации Квартиры, не является основанием для изменения Цены настоящего договора, а также не является действиями Застройщика по одностороннему изменению площади Квартиры и не является основанием для расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п.8.4.2 настоящего Договора.

3.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что до его подписания ознакомился с документацией, относящейся к Объекту, в том числе проектной декларацией, планом Квартиры, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на Земельный участок. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. Участник подтверждает, что ему до момента подписания настоящего договора была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией в отношении Объекта и Квартиры. Заключение договора Участник долевого строительства соглашается с проектом и проектными решениями в отношении МФК «Москва», Объекта и Квартиры.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Все платежи и расчеты по настоящему договору осуществляются в рублях РФ.

4.2. Участник долевого строительства осуществляет все платежи по настоящему договору в безналичной форме в порядке, размере и в сроки, определенные Сторонами в настоящем договоре, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке. Внесение денежных средств осуществляется Участником долевого строительства без дополнительного выставления Застройщиком счетов на оплату.

4.3. Стоимость Квартиры (так же Цена договора, цена Квартиры) составляет \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

4.4. Стоимость (цена) одного квадратного метра Квартиры рассчитывается путем деления цены Квартиры на проектную площадь Квартиры, указанную в п. 3.3. настоящего договора. Стоимость одного квадратного метра Квартиры составляет рублей.

4.5. Цена договора, указанная в п. 4.3. настоящего договора, включает в себя стоимость Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества Объекта, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к МФК «Москва» территории, выполнение работ по возведению балконов/лоджий/террас, иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры.

4.6. Вставить один из пунктов, в зависимости от способа оплаты ниже:

### **Вариант: единовременная оплата за счет собственных средств:**

- *Оплата цены Квартиры производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Пермскому краю путем внесения денежных средства в размере \_\_\_\_\_ рублей на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.*

### **Вариант: оплата с помощью собственных и заемных средств (ипотека):**

- *Оплата цены Квартиры производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Пермскому краю на следующих условиях:*
- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу;
- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной

организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_ от \_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее - Банк) на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником долевого строительства и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

- На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.
- В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ при регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка. Квартира считается находящейся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.
- Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по настоящему договору, а также последующий залог (ипотека) Квартиры после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, допускается только при наличии письменного согласия Банка.
- Участник долевого строительства обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

#### **Вариант: оплата в рассрочку:**

- Оплата цены Квартиры производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Пермскому путем внесения периодических платежей на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке. График платежей согласован сторонами в Приложении № 3 к настоящему договору.
- Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

**4.7.** Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.

**4.8.** Участник долевого строительства обязуется произвести уплату Цены настоящего договора до ввода Объекта в эксплуатацию. При этом денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом



участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

**4.9.** Данные Уполномоченного банка (Эскроу агента), Депонента, Бенифициара, сведения о депонируемой сумме и сроке депонирования:

**Уполномоченный банк (Эскроу агент):**

- Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».
- Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».
- ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077
- Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.
- Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru
- Телефон банка: 8 800 775 86 86
- Депонент – \_\_\_\_\_ (участник долевого строительства).
- Бенефициар: Застройщик – Акционерное общество «КОРТЕКС», адрес электронной почты – ao.kortex@mail.ru
- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей.
- Условный срок депонирования денежных средств – до 30.06.2023 года.

В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.2. настоящего договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Уполномоченным банком, на основании подписываемого Сторонами дополнительного соглашения, зарегистрированного органом регистрации, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более, чем на шесть месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию

**4.10.** Вставить один из пунктов, в зависимости от способа оплаты ниже:

**Вариант для единовременного платежа и рассрочки:**

- *С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены договора на счет эскроу Застройщик вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru.*
- *сканированную копию настоящего договора в электронном виде с отметкой Управления Росреестра по Пермскому краю о государственной регистрации Договора;*
- *или*
- *настоящий договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Управления Росреестра по Пермскому краю о дате и номере регистрации настоящего договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.*

**Вариант для ипотеки:**

- *С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего договора в электронном виде с отметкой Управления*

*Росреестра по Пермскому краю о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему договору в силу закона в пользу Банка;*

- *или*
- *настоящий договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Управления Росреестра по Пермскому краю о дате и номере регистрации настоящего договора, об ипотеке (залоге) прав требований по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.*
- *В случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника долевого строительства перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.*

**4.11.** В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о долевом участии (ч. 11 ст. 15.5. Закона о долевом участии).

**4.12.** Перечисление депонированной суммы Застройщику (Бенефициару) осуществляется Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

**4.12.1.** Перечисление депонированной суммы Застройщику (Бенефициару) осуществляется по следующим реквизитам Застройщика:

- Акционерное общество «Кортекс», 119180, город Москва, 3-й Голутвинский пер., дом 10 стр. 6 комната, 1, ИНН/КПП 7706772604 /770601001, ОГРН 1127746269640, р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_.

**4.13.** В случае, если фактические затраты на реконструкцию Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика.

**4.14.** В случае если фактическая площадь Квартиры, включая площадь балконов/лоджий/террас, рассчитанная с понижающим коэффициентом (0,3 - для балконов, террас и 0,5 - для лоджий), определяемая согласно данным экспликации технического плана Объекта, выданного Застройщику органом технической инвентаризации (далее - фактическая площадь Квартиры), будет отличаться от



проектной площади Квартиры, указанной в п. 3.2. настоящего договора, Стороны уточняют размер общего объема финансирования по настоящему договору в следующем порядке:

- если фактическая площадь Квартиры окажется меньше проектной площади Квартиры, Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня, следующего за днем получения соответствующего требования от Участника долевого строительства с указанием платежных реквизитов, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств, размер которых определяется по формуле:  $(\text{Проектная площадь Квартиры} - \text{Фактическая площадь Квартиры}) \times \text{Цена одного кв.м. площади Квартиры (пункт 4.4 Договора)}$ ;
- если фактическая площадь Квартиры окажется больше проектной площади Квартиры, Участник долевого строительства обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня направления соответствующего требования Застройщиком осуществить доплату цены договора за Квартиру за счет собственных средств, размер которой определяется по формуле:  $(\text{Фактическая площадь Квартиры} - \text{Проектная площадь Квартиры}) \times \text{Цена одного кв.м. площади Квартиры (пункт 4.4 Договора)}$ .

Стороны согласуют изменения площади Квартиры и финансирования, указанные выше в настоящем пункте Договора, путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору и его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

До момента внесения Участником долевого строительства доплаты на счет эскроу открытый в Уполномоченном банке, участник долевого строительства не считается исполнившим свои финансовые обязательства перед Застройщиком, ввиду чего Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры. Данный период приостановки передачи Квартиры не засчитывается в период течения срока передачи Квартиры или в период просрочки передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Изменение общей площади Объекта, общей площади МФК «Москва» и (или) общей площади и назначения общего имущества Объекта, общей площади и назначения общего имущества МФК «Москва» не является основанием для изменения Цены договора и выполнения перерасчета.

## 5. СРОК РЕКОНСТРУКЦИИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

**5.1.** Срок окончания реконструкции Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2022 года. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно. Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**5.2.** Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее 31.03.2023 года. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**5.3.** Если Участник долевого строительства не исполнил финансовые обязательства перед Застройщиком полностью либо частично, Застройщик вправе не передавать Квартиру до момента полного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему договору, включая обязательства по доплате Цены Квартир согласно п. 4.14. настоящего договора, а также обязательства по выплате неустоек (штрафов, пени). Данный период приостановки передачи Квартиры не засчитывается в период течения срока передачи Квартиры или в период просрочки передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

**5.4.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Квартир, указанного в п. 5.2 настоящего договора, должен направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении реконструкции Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и последствиях

бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

**5.5.** Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в сроки, указанные в п. 5.2. настоящего договора. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении реконструкции и готовности Квартиры к передаче (либо с момента, когда такое сообщение считается полученным в соответствии с настоящим договором) обязан:

- в течение 7 (семи) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Квартиры;
- в течение 21 (двадцати одного) календарного дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Квартиру у Застройщика либо предоставить мотивированный письменный отказ в принятии Квартиры, при наличии условий, указанных в п. 5.6. настоящего Договора.

**5.6.** Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами либо их уполномоченными представителями в момент передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства. С момента подписания акта приема-передачи квартиры к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и случайного повреждения объекта долевого строительства.

**5.7.** Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Квартиры до момента устранения Застройщиком недостатков только в случае одновременного наличия двух обстоятельств:

- 5.7.1.** Качество Квартиры не соответствует условиям настоящего договора или требованиям технических регламентов, или проектной документации, или градостроительным регламентам и обязательным требованиям (пункт 7.1 настоящего договора);
- 5.7.2.** Квартира построена Застройщиком с такими отступлениями от условий настоящего договора и с таким нарушением перечисленных в п. 5.7.1 настоящего договора обязательных требований, что это привело к ухудшению качества Квартиры по сравнению с качеством, предусмотренным настоящим договором, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим договором использования. Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять у Застройщика Квартиру. Приемка Квартиры не лишает Участника долевого строительства права указать в акте приема-передачи, что Квартира принимается им с недостатками, указанными в дефектной ведомости.

**5.8.** В случаях, когда отказ от приемки Квартиры обоснован имеющимися в действительности недостатками Квартиры и такие недостатки являются основанием для отказа в принятии Квартиры в соответствии с законодательством РФ об участии в долевом строительстве (пункт 5.7 настоящего договора), а также в случае приемки Участником долевого строительства Квартиры с недостатками, Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения отказа от приемки Квартиры ввиду наличия недостатков или с момента подписания акта приема-передачи с недостатками, если иной срок не согласован Сторонами настоящего договора исходя из природы недостатков. Если для устранения недостатков требуется определенный температурный режим, или какие-либо иные условия, достижение которых возможно только в определенный сезон, указанный в настоящем пункте 30-дневный срок для устранения недостатков начинается течь с начала соответствующего сезона, либо с момента, когда установится необходимый температурный режим.

**5.9.** Вместо устранения недостатков Квартиры Застройщиком Стороны вправе согласовать уменьшение цены договора либо возмещение Застройщиком расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков.

**5.10.** После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков последний обязан приступить к приемке и принять Квартиру по акту приема-передачи

либо принять устранение недостатков, если Квартира ранее уже принята по акту с недостатками, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика об устранении недостатков, если иной срок не указан в сообщении Застройщика об устранении недостатков.

**5.11.** Уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры признаются следующие случаи:

**5.11.1.** неявка Участника долевого строительства для приемки Квартир в течение 21 календарного дня:

- с момента, когда Участником долевого строительства получено сообщение Застройщика о готовности Квартиры к передаче (с момента, когда такое сообщение считается полученным в соответствии с настоящим договором), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке Квартир, не указан в сообщении Застройщика о готовности Квартир к передаче;
- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Квартиры согласно сообщению Застройщика, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении Застройщика;

**5.11.2.** уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Квартир к передаче, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения», «отказ адресата от получения»;

**5.11.3.** отказ от подписания акта приема-передачи при отсутствии оснований, указанных в п. 5.7 настоящего договора.

**5.12.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик имеет право составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом со дня составления указанного акта о передаче Квартиры наступают следующие правовые последствия:

- Квартира признается переданной Участнику долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к ее качеству;
- Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства;
- У Участника долевого строительства возникает обязанность нести расходы по содержанию и эксплуатации Квартиры, а также расходы на содержание и эксплуатацию общего имущества Объекта, МФК «Москва».

**5.13.** Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет после ввода в эксплуатацию Объекта и приемки Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи от Застройщика. Право собственности на Квартиры возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

**5.14.** В соответствии с действующим законодательством РФ вместе с правом собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает соответствующую долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений Объекта.

- К общему имуществу относятся: помещения в Объекте, не являющиеся частями Квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте, оборудование (технические подвалы); иные помещения в Объекте, МФК «Москва» не принадлежащие отдельным собственникам; кровля (за исключением эксплуатируемых участков кровли - террас), ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся за пределами или внутри Квартиры и обслуживающее более одного помещения; Земельный участок, на котором расположен МФК «Москва» с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, МФК «Москва», объекты, расположенные на Земельном участке.

- Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в Объекте, МФК «Москва» пропорциональна общей площади Квартиры, принадлежащей Участнику долевого строительства.
- Участник долевого строительства не вправе претендовать на нежилые помещения в Объекте, МФК «Москва», которые являются самостоятельными объектами финансирования и не относятся в соответствии с настоящим пунктом договора и действующим законодательством РФ к общему имуществу собственников помещений в Объекте.

**5.15.** В случае, если реконструкция Объекта не может быть завершена в предусмотренный срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры (в случае, если изменение срока завершения реконструкции повлечет изменение срока передачи Квартиры). Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.**

---

**6.1.** Застройщик обязан:

- 6.1.1.** В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора совместно с Участником долевого строительства обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы.
- 6.1.2.** Передать Участнику долевого строительства Квартиру, характеристики и качество которых соответствует условиям настоящего договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документацией, градостроительных регламентов, а также иным

обязательным требованиям, по акту приема-передачи в порядке и в сроки, определенные настоящим договором.

**6.1.3.** Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством в установленном законом порядке и предусмотренными законом способами.

**6.2. Застройщик имеет право:**

**6.2.1.** Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

**6.2.2.** Самостоятельно совершать все необходимые для осуществления реконструкции сделки с третьими лицами, а также обеспечивать поиск других участников долевого строительства либо инвесторов и заключать с ними договоры о долевом участии и иные договоры в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

**6.2.3.** Вносить в проектную документацию на Квартиру незначительные изменения (архитектурные, структурные), а также заменять используемые строительные, отделочные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству материалы или оборудование, при условии, что по завершении реконструкции в целом Объект и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.

Вносить изменения в проектную документацию на Объект, МФК «Москва», не влияющие на безопасность и надежность Квартиры.

**6.2.4.** В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Квартиры за период, с даты ввода Объекта в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Квартиру или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме рассчитанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

**6.3. Обязанности Участника долевого строительства:**

**6.3.1.** Оплатить Цену договора в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

**6.3.2.** В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора совместно с Застройщиком обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы.

**6.3.3.** В случае изменения фактической площади Квартиры согласно данным экспликации технического плана Объекта, выданного Застройщику органом технической инвентаризации, произвести доплату Цены Квартиры в порядке, установленном п. 4.14 настоящего договора.

**6.3.4.** В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заключенного с третьим лицом договора уступки прав требования по настоящему договору направить Застройщику письменное уведомление о состоявшейся уступке.

**6.3.5.** Получив сообщение Застройщика о завершении реконструкции Объекта и о готовности Квартиры, приступить к приемке Квартиры в предусмотренный договором срок и принять Квартиру по акту приема-передачи в установленный Договором срок.

**6.3.6.** Нести расходы, связанные с постановкой на кадастровый учет Квартиры, получением (изготовлением) технического плана, технического паспорта Квартиры, а также с

государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

- 6.3.7.** Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении своего адреса и других реквизитов и данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору. В противном случае обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в настоящем договоре адресу.
- 6.3.8.** До государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе производить какие-либо работы в Квартире, в том числе монтажные, отделочные, работы по ее перепланировке и (или) переустройству, демонтажу оборудования Квартиры, Объекта.
- 6.3.9.** После государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без предварительного письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора. Размещение какого-либо оборудования на фасадах здания, стеклопрозрачных конструкциях запрещено.
- 6.3.10.** До государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе сдавать Квартиру в аренду, безвозмездно передавать ее другому лицу, сдавать в поднаем, как в целом, так и частично, закладывать, а также отчуждать каким-либо иным способом.
- 6.3.11.** С момента подписания акта приема-передачи Квартиры (либо с момента, когда Квартира считается переданной) нести риск случайного повреждения, гибели Квартир, нести бремя ее содержания, а также все расходы, связанные с ее содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Квартиры и общего имущества Объекта, МФК «Москва», включая содержание придомовой территории), исполнять обязанность по уплате всех необходимых налогов, а также заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности на Объект.

Уклонение участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление коммунальных услуг не освобождает участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с



эксплуатацией Объекта долевого строительства соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте, МФК «Москва».

**6.3.12.** Все обязанности Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, солидарными.

**6.4. Участник долевого строительства вправе:**

**6.4.1.** Получать от Застройщика информацию о ходе реконструкции Объекта.

**6.4.2.** После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном в Гражданском кодексе РФ и в настоящем договоре, уступить право требования по настоящему договору другому лицу.

## **7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

---

**7.1.** Качество Объекта и передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Качество Объекта, Квартиры должно соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.

**7.2.** Застройщик несет гарантийные обязательства перед Участником долевого строительства в отношении Объекта, Квартиры в течение 5 (пяти) лет, которые исчисляются с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства, а в отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта - в течение 3 (трех) лет со дня подписания **первого** Акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства Объекта.

**7.3.** Участник долевого строительства либо иной собственник Квартиры, обнаруживший в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, вправе предъявить Застройщику требования об их устранении. Устранение недостатков подтверждается актом, подписанным уполномоченными представителями обеих Сторон.

**7.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта и Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта и/или Квартиры или его/ее частей, нарушений со стороны Участника долевого строительства требований технических, градостроительных регламентов, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**7.5.** При подписании акта приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства передается Инструкция по эксплуатации Квартиры.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

---

**8.1.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

**8.1.1.** Просрочки внесения Участником долевого строительства цены договора в течение более чем 2 (двух) месяцев, если оплата производится путем единовременного внесения платежа, или нарушение срока внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение двенадцати

месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если оплата цены договора производится с рассрочкой платежа.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

**8.1.2.** В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

**8.2.** Участник долевого строительства вправе во внесудебном одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

**8.2.1.** неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи Квартиры на 2 (два) месяца;

**8.2.2.** неисполнения Застройщиком обязанности, по устранению недостатков Квартиры, выявленных при их осмотре;

**8.2.3.** в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

**8.3.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**8.4.** По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

**8.4.1.** прекращения или приостановления реконструкции Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

**8.4.2.** существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Квартиры. С целью реализации указанного в настоящем пункте условия Стороны договорились о том, что существенным является изменение (увеличение) размера Объекта долевого строительства на 5% (пять процентов) и более от проектируемой площади;

**8.4.3.** изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

**8.4.4.** в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

**8.5.** В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям Цена договора, оплаченная Участником долевого строительства, подлежит возврату Участнику долевого строительства в соответствии с ч. 8 ст. 15.5 Федерального закона 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». Если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Кредитора, то возврат средств производится: на корреспондентский счет Кредитора в размере кредита и на текущий счет Участника долевого строительства, открытый у Кредитора в остаточном размере; и/или на текущий счет Участника долевого строительства у Кредитора в полном объеме.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка, уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором

срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

**9.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в разделе 4 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.3.** В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, предусмотренного п. 10.1.1. настоящего договора, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от Цены настоящего договора, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

**9.4.** В случае, если до регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанной Квартиры и мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан в течение 30 дней с момента подписания акта представителями организации Заказчика, Генподрядчика и Проектировщика привести Квартиру в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

**9.5.** В случае нарушения Участником долевого строительства установленного настоящим договором срока приемки Квартир Участник долевого строительства на основании соответствующего письменного требования Застройщика обязан оплатить штрафную неустойку в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от цены Квартиры за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства.

**9.6.** В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры, он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Квартиры (п. 6.2.4 настоящего договора).

**9.7.** Все предусмотренные настоящим договором штрафы, пени и неустойки начисляются и оплачиваются только в случае предъявления соответствующего письменного требования. Исключение составляет ответственность, предусмотренная Законом о долевом участии (со всеми вступившими в силу изменениями), порядок применения которой предусмотрен непосредственно в законе.

**9.8.** В случае уступки Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору уплату убытков, штрафов, пени, неустойки, предусмотренных настоящим договором, производит Новый участник долевого строительства за свой счет.

**9.9.** Во все остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

---

**10.1.** Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему договору осуществляется в порядке и случаях, предусмотренных ст. 11 Закона о долевом участии, а также в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

**10.1.1.** Участник долевого строительства вправе с письменного согласия Застройщика уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам (далее - Новый участник долевого строительства) только после полной оплаты Цены Квартиры и только до момента приемки Квартиры по акту приема-передачи от Застройщика. Для целей уступки права

требования по настоящему договору подтверждением оплаты Цены Квартиры в полном объеме является соответствующая справка Застройщика о полном выполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств перед Застройщиком.

- 10.1.2.** До момента полной уплаты цены договора Участником долевого строительства уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга по Договору на Нового участника долевого строительства, при условии, что такая уступка производится до подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком.
- 10.1.3.** В случае, если цена Квартиры по условиям Договора оплачивается с привлечением кредитных денежных средств, помимо письменного согласия Застройщика на уступку Участником долевого строительства прав по Договору требуется обязательное письменное согласие Банка, полученное на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком либо Участником долевого строительства (Заемщиком Банка по Кредитному договору). Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства (Заемщика) полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.
- 10.1.4.** Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом.
- 10.1.5.** Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о произведенной уступке прав по Договору по правилам главы 24 Гражданского кодекса РФ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования, а также Уполномоченный банк.

Уведомление Застройщика и Уполномоченного банка производится в письменной форме с приложением, заверенной Участником долевого строительства копии Договора уступки прав требования с отметкой о проведенной государственной регистрации.

Участник долевого строительства в своем письменном уведомлении обязан указать актуальную контактную информацию для связи с Новым участником долевого строительства (при ее отсутствии в Договоре уступки права требования), а именно: телефон, адрес регистрации и фактического проживания, адрес электронной почты.

- 10.1.6.** В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 договору участия в долевом строительстве, 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.
- 10.1.7.** В случае уступки прав требований по настоящему договору Участник долевого строительства обязуется уведомить Нового участника долевого строительства о необходимости предоставить в Уполномоченный банк заявление о замене стороны в договоре счета эскроу и договор уступки прав требований, зарегистрированный в Управлении Росреестра по Пермскому краю, в течение 1 (Одного) дня после государственной регистрации договора об уступке прав требований по настоящему договору.

**10.2.** Возникновение залога имущественных прав, права собственности (условия пункта 10.2 применяются в случаях, если Участник долевого строительства уступил права требования по

настоящему договору физическому лицу, которое приобретает уступаемые права за счет использования кредитных средств):

- 10.2.1.** При регистрации права собственности Участников долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге Банка. Залогодержателем Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем - Участник долевого строительства. Права Банка, как залогодержателя, удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.
- 10.2.2.** При регистрации Договора одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.
- 10.2.3.** Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены договора за счет Кредитных денежных средств в соответствии с условиями Договора.

## 11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

---

**11.1.** Постановка Объекта и Квартиры на кадастровый учет не входит в обязанности Застройщика, и осуществляется в соответствии со ст. 3, п. 1 ч. 2 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю по заявлению органа, выдавшего разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо, в случае изменения законодательства, в ином установленном действующим законодательством порядке.

**11.2.** В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам, правопреемникам во вступлении в договор.

Для вступления в Договор, получения Квартиры наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по Договору переходят к данным наследникам.

Иные правопреемники должны предоставить Застройщику копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору. Копии документов должны быть заверены подписью Участника долевого строительства.

**11.3.** За регистрацию настоящего Договора Стороны уплачивают государственную пошлину в порядке и в размере, установленном действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

В случае регистрации дополнительного соглашения к Договору либо соглашения о расторжении Договора Стороны уплачивают государственную пошлину в порядке и в размере, установленном действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии нарушения условий Договора Застройщиком, Участник долевого строительства также обязан

предварительно возместить Застройщику расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора при его заключении.

Если инициаторами изменения либо расторжения Договора выступают обе Стороны, возмещение расходов на уплату государственной пошлины не производится.

## **12. ФОРС-МАЖОР**

---

**12.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар (возникший не по вине соответствующей стороны), землетрясение, взрыв, оседание почвы, шторм, эпидемии и иные явления природы, а также война или военные действия, принятие органом государственной власти или управления решения, повлекшего невозможность исполнения настоящего договора.

**12.2.** Наступление форс-мажорных обстоятельств влечёт увеличение срока исполнения договора на период их действия.

**12.3.** В случае, если действие форс-мажорных обстоятельств продолжается более трех месяцев, настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе стороны, по отношению к которой другая сторона не исполняет свои обязательства.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

---

**13.1.** Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

**13.2.** Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пермскому краю и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты подписания договора независимо от даты его государственной регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены договора и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

**13.3.** Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

**13.4.** Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, а также выражает согласие на передачу этих данных Банку, в котором у Застройщика открыт расчетный счет, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимость, а также третьим лицам, с которыми Застройщик может взаимодействовать в целях исполнения настоящего Договора. Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях



исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения, в том числе передачи, обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение пяти лет после окончания действия настоящего Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

**13.5.** В случае уступки прав требований по настоящему договору физическим лицам Участник долевого строительства обязуется обеспечить получение от указанных физических лиц согласия на обработку персональных данных в целях оформления необходимых документов, связанных с заключением и исполнением договора долевого участия, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, уничтожение, передачу данных в порядке, установленном Федеральным законом от 27 июля 2006 №152-ФЗ «О персональных данных», иными федеральными законами и нормативными актами, регуливающими обработку и предоставление персональных данных.

**13.6.** Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем подписания уполномоченными представителями Сторон соответствующих дополнительных соглашений, прошедших государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Пермскому краю.

**13.7.** Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщение будет считаться исполненным надлежащим образом, если оно отправлено заказным письмом с описью вложения или доставлено и передано под роспись уполномоченному лицу соответствующей Стороны. В этой связи заказное письмо, возвращенное с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу будут расценены как надлежащее уведомление соответствующей Стороны.

**13.8.** Стороны в целях своевременного получения уведомлений или иной переписки, а также денежных средств по договору обязуются незамедлительно сообщить об изменении адреса, указанного в настоящем договоре и соответствующих реквизитов в течение 3 (трех) календарных дней с момента изменения. В противном случае обязанность по письменному уведомлению будет считаться исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанным в договоре адресам, а неблагоприятные последствия, связанные с ненадлежащим направлением денежных средств по договору, возлагаются на сторону, не уведомившую и/или несвоевременно уведомившую об изменении соответствующих реквизитов. При этом штрафные санкции стороне, направившей денежные средства ненадлежащим образом, начислению не подлежат.

**13.9.** Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной стороны должна быть рассмотрена другой стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты ее получения.

**13.10.** В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**13.11.** Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны.

**13.12.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Участника

долевого строительства, 1 (один) экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

**К настоящему договору прилагаются:**

- Приложение №1 – План объекта долевого строительства (Квартиры);
- Приложение № 2 – Ведомость отделки Квартиры;
- Приложение № 3 – График платежей (прикладывается, только если условиями настоящего договора оплата Цены договора Участником долевого строительства осуществляется в рассрочку).

## **1. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

---

Застройщик

Участник долевого строительства

АО «Кортекс»

Юр. адрес: РФ, 119180, г. Москва, 3-й Голутвинский пер., д. 10, строение 1, комната 1.

ИНН: 7706772604

ОГРН: 1127746269640

КПП: 770601001

Расчетный счет: 4070281050000062136

Банк: АО «Райффайзенбанк» г. Москва

Корр.счет банка: 3010181020000000700

БИК: 044525700

E-mail: ao.kortex@mail.ru

---