

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Ключ»**, зарегистрированное Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам 18 августа 2016 года, ОГРН 1167746779694, ИНН 9705073950, КПП 772801001, находящееся по адресу: 117198, город Москва, Ленинский проспект, д.113/1 помещение 406С, в лице Генерального директора Костенко Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_ зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем **«Участник»**,

с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор, далее именуемый **«Договор»**, о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. **«Договор»** – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. **«Застройщик»** – «Застройщик» – ООО Специализированный застройщик Строительная компания «Ключ» (ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ», которому на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 77:17:0100309:8404, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство №77-239000-018499-2019, выданного 02 октября 2019 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте <https://zhkbristol.ru>, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

1.3. **«Участник»** – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. **«Объект недвижимости»** – «Комплексная жилая застройка. Жилой дом № 2» - многоквартирный дом по адресу (местоположению) в соответствии с Разрешением на строительство: г. Москва, НАО, Московский, в районе д. Лапшинка, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-2-1-3-007355-2018 от 13.12.2018 года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0100309:8404, на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть изменен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- общая площадь здания: 4 098,9 кв.м;

- общая площадь квартир: 3 248,30 кв.м;

- Строительный объем: 22 264,10 куб.м.;

- количество этажей: 4;

- материал наружных стен и каркаса объекта: монолитно железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал перекрытий: монолитный железобетон;

- класс энергоэффективности: С;

- сейсмостойкость: не более 5 баллов.

1.5. **«Окончание строительства Объекта недвижимости»** – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. **«Объект долевого строительства»** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.7. **«Общая площадь»** – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства

1.8. **«Окончательная Общая площадь»** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.9. **«Технические характеристики Объекта долевого строительства»** – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном

строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости.

1.10. «**Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства**» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. «**БТИ**» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.12. «**Регистрирующий орган**» – орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

1.13. «**Банк**» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

1.14. «**ФЗ -214**» - Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.15. «**Разрешение на строительство**» - разрешение на строительство объекта капитального строительства «Комплексная жилая застройка. Жилой дом №2» от 02 октября 2019 г. №77-239000-018499-2019

## 2. Предмет настоящего Договора

2.1. В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, передать Объект долевого строительства Участнику в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства, имеет следующие технические характеристики:

2.1.1.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое;

2.1.1.2. Секция (подъезд): «\_\_»;

2.1.1.3. Этаж: \_\_;

2.1.1.4. Условный номер: \_\_;

2.1.1.5. Количество комнат: \_\_ ( ),

2.1.1.6. Площадь комнат: \_\_ кв.м: комната 1 – \_\_ кв.м., комната 2 - \_\_ кв.м., комната 3 – \_\_ кв.м.;

2.1.1.7. Площадь помещений вспомогательного использования: \_\_ кв.м;

2.1.1.8. Общая площадь Объекта долевого строительства: \_\_ кв.м

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1.8 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.8, 4.8.1, 4.9.1, 4.9.2 настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования).

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – III квартал 2021 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

### **3. Правовое основание заключения настоящего Договора**

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о государственной регистрации № 77:17:0100309:8404-77/017/2018-6 от 25.06.2018 г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером: 77:17:0100309:8404.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-007355-2018 от «13» декабря 2018 года.

3.2.3. Разрешение на строительство № 77-239000-018499-2019, выданное 02.10.2019 года.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: <https://zhkbristol.ru>, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

3.2.5. Заключение от 28 апреля 2020 г. № ЗОС/029/77-002007 о соответствии Застройщика и проектной декларации по Объекту недвижимости требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

3.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### **4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон**

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_-00 (\_\_\_\_\_), НДС не облагается (далее – Цена Договора).

4.1.1. Цена Договора рассчитана посредством умножения общей площади объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 настоящего Договора.

4.1.2. Для заключения договора счета эскроу:

4.1.2.1. Если Участник является физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий договор участия в долевом строительстве, документ, подтверждающий полномочия

уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу, и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу. Участник обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

4.1.2.2. если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение Банка с предоставлением в Банк подписанного договора участия в долевом строительстве (оригинала или нотариально удостоверенной копии).

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – \_\_\_ (\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести в счет уплаты Цены Договора денежные средства путем их размещения на аккредитиве с последующим перечислением на счет эскроу, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: +7 (499) 500-00-05, 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Депонент:** Гражданин РФ \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** ООО Специализированный застройщик «Строительная компания «Ключ».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_-00 (\_\_\_).

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.4 настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** 30.11.2021 г.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее – Договор НКЛ), заключенному с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями указанного Договора НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:**

**Застройщик:** ООО Специализированный застройщик «Строительная компания «Ключ»

р/с № 40702810326000025205

в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата цены Договора, указанной в п 4.1.настоящего договора осуществляется Участником не позднее пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора путем резервирования денежных средств с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

4.5. Аккредитив открывается на следующих условиях:

4.5.1. Вид Аккредитива – безотзывный, покрытый;

4.5.2. Банк-эмитент и Исполняющий банк. ПАО Сбербанк.

4.5.3. Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_).

4.5.4. Получатель денежных средств по Аккредитиву – денежные средства перечисляются на счет эскроу, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику.

4.5.5. Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия.

4.5.6. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более \_\_\_ (\_\_\_) календарных дней.

4.5.7. Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник.

4.5.8. Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком в ПАО Сбербанк оригинала/ нотариально удостоверенной копии настоящего Договора с отметкой (штампом) Регистрирующего органа о государственной регистрации настоящего Договора.

4.5.9. После предоставления документов, указанных в настоящем пункте денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, в целях их дальнейшего перечислении Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

4.6. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1, 4.4, 4.8, 4.9.1. настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.

4.8. При расхождении размера общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров БТИ и указанным в плане объекта, с размером общей площади, указанной в п. 2.1.1.8 настоящего Договора цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит дополнительному уточнению.

4.8.1. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра, указанной в п. 4.2. настоящего Договора.

4.9. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 или Приложения № 4 к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.6.1 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4.9.1. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней со дня подписания Акт сверки взаиморасчетов, указанного в п. 4.9 настоящего Договора, оплатить денежную сумму, рассчитанную в порядке, указанном в п. 4.8.1 настоящего Договора.

4.9.2. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Акта сверки взаиморасчетов, указанного в п. 4.9 настоящего Договора и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.8 настоящего Договора.

4.10. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны Участника допускается только в случаях, предусмотренных 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

4.11. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 4.5. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

4.12. Если по окончании строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять доход Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства Участнику согласно условиям настоящего Договора и требованиям 214-ФЗ по Передаточному Акту или по одностороннему акту, или иному документу о передаче

Объекта долевого строительства, как разница между ценой Договора и расходами на строительство (создание) Объекта долевого строительства по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4.13. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.9 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора совместно с Участником обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в разделе 6 настоящего Договора, в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора денежные средства путем их размещения на аккредитиве с последующим перечислением на счет эскроу, открытый в Банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора совместно с Застройщиком обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в сроки и порядке, установленные Договором.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе воспользоваться правом, предусмотренным ч. 6 ст. 8 214-ФЗ в части составления одностороннего передаточного акта.

5.4.4. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты, всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.9.1 настоящего Договора в полном объеме и подписания Участником передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.6. Участник с даты принятия Объекта долевого строительства (п.5.4.3 и п. 6.5 настоящего Договора) несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Объекта недвижимости и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Объектом

недвижимости, ремонта и содержания общего имущества Объекта недвижимости и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком управляющей организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости.

В случае не заключения Участником договора на предоставление услуг управления Объектом недвижимости, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник с даты принятия Объекта долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Объекта недвижимости и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику**

**6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства** Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение 4 (четырёх) месяцев, исчисляемых с **30 июля 2021 года**.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Уведомление).

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Участник, получивший Уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Уведомления.

**6.2. Передача** Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ-214.

**6.3.** Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта недвижимости всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

**6.4.** В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и (или) от иных обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

**6.4.1.** Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; Окончательной Общей приведенной площади в пределах не более 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

**6.4.2.** Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

**6.5.** В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения одностороннего передаточного акта и

передачи его Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего передаточного акта Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

6.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта недвижимости соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.7. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **7. Особые условия и гарантийный срок**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

Обязанности Застройщика по гарантийному ремонту могут быть переведены Застройщиком на основании договора и исполняться управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом, о чем Участник уведомляется и дает согласие при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика и Банка.

7.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.



7.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7.7. При возникновении права собственности у Участника на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.

## **8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров**

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 Договору, при этом Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере пяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, ограничения органов власти и местного самоуправления в целях борьбы с инфекцией COVID-19 и ее аналогами, препятствующие выполнению настоящему Договору.

8.5. В случае нарушения Участником условия о согласовании уступки права требования Участника к Застройщику другому лицу, согласно пункту 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере 0-00 (Ноль рублей).

8.6. В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.3. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере 00-00 (Ноль рублей).

8.7. В случае нарушения установленных сроков внесения платежей в п. 4.4. настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Участника уплатить неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.8. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Объекта без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

8.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в Суде.

## **9. Прочие условия**

9.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:17:0100309:8404 (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передан в залог Банку и может быть передано в последующий залог третьим лицам.

9.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть изменена - увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, формирования частей), кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее уточнение границ, перераспределение, выделение земельных участков из Земельного участка, формирование частей Земельного участка) Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, зданий, строений, сооружений инженерного, коммунального, рекреационного, спортивного, социального, административного или коммерческого назначения и иных целей, регистрацию перехода и/или возникновения права собственности, прав аренды, иных прав на образованные земельные участки или их части у Застройщика и/или иных лиц.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

9.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект недвижимости может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта недвижимости может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.6. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора.

9.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 настоящего Договора, регистрировать права собственности на них.

9.8. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Кемеровского филиала ПАО Сбербанк, право собственности земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

9.9. Застройщик обязуется информировать Эскроу-агента о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

При этом Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте: <https://zhkbristol.ru>, и/или на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

Отправка Участником писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте

<https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План ( поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «АКТ сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)»;

- Приложение № 4 «АКТ сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств)».

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также срока архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

10.9. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

## **11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

### **11.1. Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ»**

Адрес (место нахождения): 117198, г. Москва,

Ленинский проспект, д. 113/1, пом.406С

ОГРН 1167746779694

ИНН 9705073950

КПП 770501001

р/с 40702810326000025205

в Кемеровском отделении № 8615 ПАО СБЕРБАНК,

к/с 30101810200000000612, БИК 043207612.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Н.А. Костенко/

11.2. Участник: Граждан\_\_ РФ \_\_\_\_\_

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

**План (поэтажный)  
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

**Объект долевого строительства:**

этаж – \_\_\_\_;  
секция (подъезд) – « \_\_\_\_ »;  
Общая площадь – \_\_\_\_ кв.м.;  
количество комнат – \_\_\_\_ ( \_\_\_\_ );  
условный номер – \_\_\_\_;  
порядковый номер на площадке – \_\_\_\_.

На настоящем Плане (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения: "с/у" – совмещенный санузел/ванная/туалет.

Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Внутриквартирные перегородки устанавливаются на высоту 0,5 ряда из пустотелых гипсолитовых плит (за исключением санузлов). В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

**Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ»**

Адрес (место нахождения): 117198, г. Москва,

Ленинский проспект, д. 113/1, пом.406С

ОГРН 1167746779694

ИНН 9705073950

КПП 770501001

р/с 40702810326000025205

в Кемеровском отделении № 8615 ПАО СБЕРБАНК,

к/с 30101810200000000612, БИК 043207612.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Н.А. Костенко/

Участник: Гражданин \_\_ РФ \_\_\_\_\_

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

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования:**

- установки внутриквартирных дверей;
- установки подоконников;
- отделки жилых и нежилых помещений, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электрозвонков и электроплит;
- установки газовых плит;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений электропроводки;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений телевизионной сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на стояках системы канализации. Отопление выполняется в полном объеме, включая приборы отопления. Полотенцесушитель не устанавливается.

3. Внутриквартирные перегородки устанавливаются на высоту 0,5 ряда из пустотелых гипсолитовых плит. Санузловые перегородки устанавливаются на высоту 1 (Одного) ряда из гидрофобизированных плит.

4. Электромонтажные работы включают в себя установку щитка механизации.

5. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в Цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего Приложения).

6. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству и комплектации Объекта.

8. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 2-4 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

#### Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

##### Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ»**

Адрес (место нахождения): 117198, г. Москва,

Ленинский проспект, д. 113/1, пом.406С

ОГРН 1167746779694

ИНН 9705073950

КПП 770501001

р/с 40702810326000025205

в Кемеровском отделении № 8615 ПАО СБЕРБАНК,

к/с 3010181020000000612, БИК 043207612.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Н.А. Костенко/

Участник: Граждан \_\_ РФ \_\_\_\_\_

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

ФОРМА

АКТ  
сверки взаиморасчетов  
(возврат денежных средств)  
к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве \_\_\_\_ г.

г. Москва

\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Ключ», зарегистрированное Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам 18 августа 2016 года, ОГРН 1167746779694, ИНН 9705073950, КПП 772801001, находящееся по адресу: 117198, город Москва, Ленинский проспект, д.113/1 помещение 406С, в лице Генерального директора Костенко Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и Гражданин РФ \_\_\_\_, \_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_, пол \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_ выдан \_\_\_\_ г, код подразделения \_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_ зарегистрирован \_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_, именуем \_\_\_\_, в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее – «орган БТИ»), проведены обмеры Жилого дома № 2, по строительному адресу: г. Москва, НАО, Московский, в районе д. Лапшинка (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_.

2. На основании данных обмера органами БТИ, входящему в состав Жилого дома Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_\_ - присвоен № \_\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на \_\_\_\_ г., Объект имеет Общую площадь - \_\_\_\_ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 2.1.1.1.9. Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной \_\_\_\_ кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера органами БТИ Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную \_\_\_\_ руб.

7. По соглашению Сторон цена договора составляет \_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается).

8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: \_\_\_\_ рублей.

9. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: возврат по Дог. № \_\_\_\_, участия в долевом строительстве от \_\_\_\_ г. за \_\_\_\_ усл. ном. \_\_\_\_ Жил. дома по адресу: \_\_\_\_ (НДС не облагается).

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передает Участнику выкопировку из Технического паспорта на Жилой дом - на Объект.

12. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ»**

Адрес (место нахождения): 117198, г. Москва,  
Ленинский проспект, д. 113/1, пом.406С  
ОГРН 1167746779694  
ИНН 9705073950  
КПП 770501001  
р/с 40702810326000025205  
в Кемеровском отделении № 8615 ПАО СБЕРБАНК,  
к/с 30101810200000000612, БИК 043207612.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Н.А. Костенко/

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью) \_\_\_\_\_ подпись

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Н.А. Костенко/

Участник:

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество прописью \_\_\_\_\_ подпись



ФОРМА

АКТ  
сверки взаиморасчетов  
(доплата денежных средств)  
к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве \_\_\_\_ г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Ключ», зарегистрированное Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам 18 августа 2016 года, ОГРН 1167746779694, ИНН 9705073950, КПП 772801001, находящееся по адресу: 117198, город Москва, Ленинский проспект, д.113/1 помещение 406С, в лице Генерального директора Костенко Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и Гражданин РФ \_\_\_\_, \_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_, пол \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_ выдан \_\_\_\_ г, код подразделения \_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_ зарегистрирован \_\_ по адресу: \_\_\_\_, именуем \_\_ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее – «орган БТИ»), проведены обмеры Жилого дома № 2, по строительному адресу: г. Москва, НАО, Московский, в районе д. Лапшинка (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_.

2. На основании данных обмера органами БТИ, входящему в состав Жилого дома Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_\_ - присвоен № \_\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на \_\_\_\_ г., Объект имеет Общую площадь - \_\_\_\_ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 2.1.1.1.9. Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной \_\_\_\_ кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера органами БТИ Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную \_\_\_\_ руб.

7. По соглашению Сторон цена договора составляет \_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается).

8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: \_\_\_\_ рублей.

9. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить в счет окончательной цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_ г. за \_\_\_\_ усл. ном. \_\_\_\_ Жил. дома по адресу: \_\_\_\_ (НДС не облагается).

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передает Участнику выкопировку из Технического паспорта на Жилой дом - на Объект.

12. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ»**

Адрес (место нахождения): 117198, г. Москва,

Ленинский проспект, д. 113/1, пом.406С

ОГРН 1167746779694

ИНН 9705073950

КПП 770501001

р/с 40702810326000025205

в Кемеровском отделении № 8615 ПАО СБЕРБАНК,

к/с 30101810200000000612, БИК 043207612.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Н.А. Костенко/

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью) \_\_\_\_\_ подпись

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик «СК «Ключ»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Н.А. Костенко/

Участник:

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество прописью \_\_\_\_\_ подпись