

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

г. Москва

\_\_\_\_\_ 20 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистральная-25»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «08» октября 2014 года, ОГРН 5147746204205, ИНН 7714947537, КПП 771401001, находящееся по адресу: 123007, г. Москва, ул. Магистральная 1-я, дом 25, в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании Доверенности \_\_\_\_ года, удостоверенной \_\_\_\_\_, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.19\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый 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**» – **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистральная-25»**, которому принадлежит право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. 1-ая Магистральная, вл. 25, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство № 77-213000-018569-2019, выданного «19» ноября 2019 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте: [www.magistralnaya25.ru](http://www.magistralnaya25.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

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

1.4. «**Объект недвижимости**» – Гостиничный комплекс с апартаментами, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-2-1-3-030657-2019 от «06» ноября 2019 года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: г. Москва, САО, Хорошевский, ул. 1-я Магистральная, д. 25, в границах земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005016:41, на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- общая площадь 32 969,9 кв.м.,
- количество этажей: 22+ подземный;
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

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

1.6. «**Объект долевого строительства**» – нежилое помещение: машиноместо с инвентарным номером \_\_\_\_\_, проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенное в подземной стоянке вместимостью 72 машиноместа, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. «**Окончательная площадь**» – площадь Объекта долевого строительства, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.8. «**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 завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

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

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

1.11. «Банк» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника (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.

## **2. Предмет настоящего Договора**

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

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 в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, 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, имеющий следующие технические характеристики:

2.1.1.1. Назначение Объекта долевого строительства: \_\_\_\_;

2.1.1.2. Секция: \_\_\_\_

2.1.1.3. Этаж: \_\_\_\_;

2.1.1.4. Порядковый номер на площадке: \_\_\_\_;

2.1.1.5. Условный номер: \_\_\_\_;

2.1.1.6. 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. Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) 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.

План подземного паркинга (автостоянки) 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 подземного паркинга (автостоянки) Объекта недвижимости.

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

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – IV квартал 2022 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. 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» (далее – Закон №214-ФЗ) и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Договор аренды земельного участка №М-09-014535 от «25» июня 1999 года, зарегистрированный Московским комитетом по регистрации прав «21» октября 1999 года, номер регистрации 77-01/00-3/1999-38786, со всеми дополнительными соглашениями.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-030657-2019 от «06» ноября 2019 года.

3.2.3. Разрешение на строительство № 77-213000-018569-2019, выданное «19» ноября 2019 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [www.magistralnaya25.ru](http://www.magistralnaya25.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

3.2.5. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) от 24 декабря 2019 г. № 77-13-130/9 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».

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, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник 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 и балконных проемов 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. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной площади более чем на 5 (Пять) процентов по сравнению с Площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

3.5. Привлечение денежных средств Участника осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

#### 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 \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_) (далее – Цена Договора), НДС не облагается.

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

**Эскроу-агент:** \_\_\_\_\_ (сокращенное наименование \_\_\_\_\_),  
место нахождения: \_\_\_\_\_; адрес: \_\_\_\_\_; **адрес электронной почты:**  
\_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистральная-25».

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

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.1.1. Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_.202\_\_ г.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученного Застройщиком в соответствии с Законом №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 Законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору №0280-19-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 10.12.2019 г. (далее – Договор КЛ), заключенному с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п.2.8, 6.1 и 8.5 указанного Договора КЛ, до полного выполнения обязательств по Договору КЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору КЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

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

ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25»  
ИНН 7714947537,  
КПП 771401001,  
р/счет 40702810000000227501 в ПАО «Промсвязьбанк»  
к/счет 30101810400000000555  
БИК 044525555.

**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.

4.1.1. Оплата Цены Договора производится Участником с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек – из собственных средств Участника.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1., 4.1.1. настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению при изменении (увеличении или уменьшении) Окончательной площади Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

4.3. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 4.1., 4.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора. Указанное уведомление Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения.

4.4. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны Участника допускается только в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

4.5. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 4.4. Договора), Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника, подлежащих возврату Участнику после расторжения Договора и дает поручение Банку перечислить сумму штрафа Застройщику.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. 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 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 в соответствии с пунктами 4.1 - 4.1.1. 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 которого соответствует условиям

настоящего Договора.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и не позднее \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. совместно с Участником обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

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

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о передаче Участнику 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 на счет эскроу, открытый в Банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства в соответствии с пунктами 4.1 - 4.1.1. настоящего Договора.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и не позднее \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. 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 от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе воспользоваться правом, предусмотренным ч. 6 ст. 8 Закона №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 - 4.1.1. настоящего Договора в полном объеме и подписания Участником передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. С даты передачи от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства, до заключения договора управления Объектом недвижимости с управляющей организацией, обязан вносить плату за нежилое помещение, в том числе: коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости, если иное не будет оговорено Сторонами.

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

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение 4 (Четырех) календарных месяцев, исчисляемых с «01» января 2023 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 сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

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

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

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) 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 площади в пределах не более 5 (пяти) процентов от 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 передаче Объекта долевого строительства хранится у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и передачи его Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

## **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.

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 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 п. 1 ст. 11 Закона № 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 передаче Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, 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 Закона № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без

предварительного письменного согласия Застройщика.

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 передаче Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания передаточного акта о передаче 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. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений: помещений общественного назначения и подземной автостоянки, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

7.8. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства Застройщик обязуется передать, а Участник обязуется принять долю в праве общей собственности на общее имущество в Объекте недвижимости в размере, пропорциональном размеру площади Объекта долевого строительства к общей площади (площади) всех помещений и машино-мест в Объекте недвижимости.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника 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 Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, при этом Застройщик вправе требовать уплаты Участником 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 Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, любого характера, 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

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

8.8. 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 судебном порядке.

## **9. Прочие условия**

9.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005016:41 (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передано в залог Банку и может быть передано в последующий залог третьим лицам.

9.2. Участник 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) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

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

9.3. Участник 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 и балконных 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.

9.5. Участник 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 Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора.

9.7. Участник 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.

## **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: [www.magistralnaya25.ru](http://www.magistralnaya25.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

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 подземного паркинга (автостоянки) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

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.

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

Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в электронном виде.

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

### 11.1. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25»

Адрес: 123007, г. Москва, ул. Магистральная 1-я, дом 25

ОГРН 5147746204205

ИНН 7714947537, КПП 771401001

р/счет 40702810000000227501 в ПАО «Промсвязьбанк»

БИК 044525555

к/счет 30101810400000000555

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
действующая на основании  
Доверенности от г.,  
зарегистрированной в реестре за №

11.2. Участник: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.19\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_.

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

**План подземного паркинга (автостоянки)  
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

**Объект долевого строительства:**

Этаж – \_\_\_;

Площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.;

Инвентарный номер – \_\_\_\_\_;

Настоящий план носит информационный характер и прикладывается к Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане подземного паркинга (автостоянки) Объекта недвижимости.

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

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

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25»**

Адрес: 123007, г. Москва, ул. Магистральная 1-я, дом 25

ОГРН 5147746204205

ИНН 7714947537, КПП 771401001

р/счет 40702810000000227501 в ПАО «Промсвязьбанк»

БИК 044525555

к/счет 3010181040000000555

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
действующая на основании  
Доверенности от г.,  
зарегистрированной в реестре за №

**Участник:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.19\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол  
\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по  
адресу: \_\_\_\_\_.

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

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**документов для ознакомления Участника**

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка №М-09-014535 от «25» июня 1999 года, зарегистрированный Московским комитетом по регистрации прав «21» октября 1999 года, номер регистрации 77-01/00-3/1999-38786, со всеми дополнительными соглашениями.
2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-030657-2019 от «06» ноября 2019 года.
3. Разрешение на строительство № 77-213000-018569-2019, выданное «19» ноября 2019 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [www.magistralnaya25.ru](http://www.magistralnaya25.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.
5. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) от 24.12.2019 г. № 77-13-130/9 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».
6. Документы Застройщика:
  - 6.1. Устав ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25», утвержден Решением от «17» сентября 2018 года.
  - 6.2. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «08» февраля 2019 года о внесении записи о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ на основании заявления ГРН 6197746567551.
  - 6.3. Решение единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25» от «17» сентября 2018 года.
  - 6.4. Решение единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25» от «14» января 2019 года.
  - 6.5. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от «08» октября 2014 года ИНН 7714947537/КПП 771401001.
7. Пояснительная записка к балансу за 2017 год по ООО «Магистральная-25» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25» за 2017 год.
8. Пояснительная записка к балансу за 2018 год по ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25» за 2018 год.
9. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2017 г.
10. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2018 г.
11. Аудиторское заключение по осуществлению ООО «Специализированный застройщик «Магистральная-25» предпринимательской деятельности за 2018 год.
12. Технико-экономическое обоснование проекта строительства от «06» ноября 2019 года.

**С указанными выше документами ознакомлен.**

Участник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /