

(для реализации жилых помещений-квартир)

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Москва

__ «_____» 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спрингс», ОГРН 1027700276890, ИНН 7731011025, КПП 772901001, с местом нахождения по адресу: Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, пр-кт Вернадского, д. 87, к. 2, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора _____, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Вариант ДДУ с физическим лицом:

Гражданин Российской Федерации _____ (Указать ФИО), _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ номер _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, СНИЛС: _____, ИНН: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами (супругами):

Гражданин Российской Федерации _____ (Указать ФИО), _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ номер _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, СНИЛС: _____, ИНН: _____, зарегистрирован по адресу: _____,

и Гражданин Российской Федерации _____ (Указать ФИО), _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ номер _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, СНИЛС: _____, ИНН: _____, зарегистрирован по адресу: _____, являющиеся супругами в соответствии со свидетельством о заключении брака от _____ № _____, совместно именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник» или «Участники», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

_____ (Указать полное наименование юридического лица), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, с местом нахождения по адресу: _____, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава (или иного лица, действующего на основании доверенности от _____ № _____), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 N 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 об участии в долевом строительстве»),

заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. Земельный участок – земельный участок общей площадью 5 116,00 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005001:8692, адрес: Российская Федерация, город Москва, ул. М. Филевская, вл. 46, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-07-052277 (далее –

«Договор аренды земельного участка»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11 мая 2018 г. сделана запись № 77:07:0005001:8692-77/007/2018-1.

1.2. Многоквартирный дом, Здание – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой, который будет построен на Земельном участке, на основании Разрешения на строительство № 77-07-021658-2024 от 13.08.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

1.3. Объект долевого строительства / Объект - квартира, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, и входящая в состав Многоквартирного дома.

Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства/Проектная площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий – 0,5), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора и является ориентировочной.

1.5. Общее имущество – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.6. Передаточный акт – акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства объекта капитального строительства (Многоквартирного дома) в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.8. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства объекта капитального строительства и дающий Застройщику право осуществлять строительство объекта капитального строительства (Многоквартирного дома).

1.9. Фактическая площадь Объекта долевого строительства/Фактическая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), которая определяется по завершении строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности «Shell & Core» (без отделки). В результате отделки Объекта долевого строительства на дату подписания Передаточного акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью Объекта, установленной по результатам обмеров, проведенных уполномоченным

лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и подлежащей указанию в Передаточном акте. Такое изменение площади не является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону.

1.10. Отделка – отделка Объекта долевого строительства в соответствии с характеристиками, указанными в Приложении 2 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику входящий в его состав Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную Договором Цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- Разрешения на строительство № 77-07-021658-2024 от 13.08.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР);
- Проектной декларации (п.2.4. Договора);
- Договора аренды земельного участка.

2.3. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в срок до «31» декабря 2028 года (в том числе имеет право передать досрочно).

2.4. Застройщик гарантирует, что Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства (далее также «ЕИСЖС») на сайте: <https://наш.дом.рф> (ранее и далее – «**Проектная декларация**») в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Вариант ДДУ с физическим лицом:

2.5. Объект долевого строительства приобретает Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.6. Денежные средства Участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве.

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

2.5. Денежные средства Участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве.

3. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик:

3.1.1. Обеспечивает выполнение работ в соответствии с условиями настоящего Договора и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.2. Обязан осуществлять оформление всей документации на выполнение работ в отношении Многоквартирного дома, а также при выполнении работ строго соблюдать требования законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

3.1.3. Вправе вносить без согласования с Участником изменения в проектную документацию проекта строительства, включая внесение изменений в планировочные решения Объекта долевого строительства, и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом об участии в долевом строительстве. Под проектной документацией Стороны понимают всю документацию, отнесенную к проектной в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, оформленную на момент заключения Договора, а также в период действия Договора. О фактах внесения изменений в проектную документацию Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в ЕИСЖС на сайте: <https://наш.дом.рф>.

3.1.4. Обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации на Многоквартирный дом, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. При этом Стороны признают, что Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию является необходимым и достаточным подтверждением качества Здания и Объекта, соответствия Здания и Объекта проектной документации, строительным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.5. Вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по Отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю Отделки оборудование и/или материалы с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены договора, в том числе, в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах. Вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства, а также не предоставляют Участнику долевого строительства право отказаться от подписания Передаточного акта, требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, а также использования Застройщиком заменяемых материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу отделочных работ. Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника долевого строительства и подписания дополнительного соглашения к Договору.

3.2. Участник долевого строительства:

3.2.1. Обязан производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в разделе 4 Договора.

3.2.2. Имеет право получать для ознакомления документы, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

3.2.3. После государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены договора и до момента принятия Объекта по Передаточному акту имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Ввиду того, что на основании пунктов 4.3., 4.4. Договора Цена договора может быть изменена и считается оплаченной Участником не полностью до момента установления Фактической площади Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

При этом Участник обязан предварительно, не позднее 5 рабочих дней до предполагаемой даты заключения договора уступки уведомить Застройщика о лице, выступающем цессионарием по договору уступки, и предоставить Застройщику всю необходимую информацию для надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей, установленных законодательством и настоящим Договором.

Все уведомления, направленные Застройщиком Участнику в порядке, установленном разделом 8 Договора, если они были направлены до даты получения Застройщиком уведомления о совершенной уступке по Договору, считаются полученными, в том числе, приобретателем прав по Договору в результате уступки.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника по Договору.

3.2.4. Обязуется принять Объект от Застройщика по Передаточному акту, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке, установленном в п. 3.3. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.2.5. В течении 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Объекта от Застройщика по Передаточному акту либо по Акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке, обязан оплатить государственную пошлину за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, в подтверждение чего Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал документа, подтверждающего факт оплаты государственной пошлины.

В случае неисполнения обязанности по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, Застройщик вправе своими силами оплатить вышеуказанную государственную пошлину в силу требования ч.6 ст.16 Закона об участии в долевом строительстве о регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в течении 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта или Акта приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке, в таком случае Застройщик вправе потребовать с Участника возмещения расходов на оплату государственной пошлины, а Участник обязан возместить Застройщику указанные расходы в течении 3 (Трех) рабочих дней с момента направления такого требования Застройщиком.

3.2.6. После передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту или составлению одностороннего акта о передаче или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 3.3 Договора, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договор о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию

Многоквартирного дома, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в Многоквартирном доме.

3.2.7. Обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику со своей стороны пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня подписания Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии Счета эскроу и выполнения Участником долевого строительства иных обязанностей, указанных в п. 4.2. Договора, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности по передаче документов, установленных настоящим пунктом Договора.

3.2.8. Вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в согласованные Сторонами сроки в каждом из следующих случаев:

3.2.8.1. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

3.2.8.2. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором;

3.2.9. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником перепланировки или переоборудования Объекта, которые затрагивают конструктивные части Объекта, инженерное оборудование/сети, Отделку Объекта, гарантийный срок, установленный Законом об участии в долевом строительстве и настоящим Договором, не действует в отношении части Объекта, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием.

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами (супругами):

3.2.10. Участники в силу ст. 322 Гражданского кодекса РФ являются солидарными должниками по требованиям Застройщика об исполнении ими Договора и солидарными кредиторами по требованиям к Застройщику об исполнении им Договора.

3.3. Передача Объекта долевого строительства:

3.3.1. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства путем подписания Сторонами Передаточного акта либо по Акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с положениями Договора.

Стороны согласовали условие о том, что обязанность Участника по оплате Цены Договора и обязанность Застройщика по передаче Объекта являются встречными обязательствами и к ним применяются правила, установленные ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если Участником к дате передачи Объекта, установленной п. 2.3. Договора, не будет исполнена обязанность по оплате Цены Договора, включая доплаты в связи с изменением Фактической площади Объекта, в полном объеме, то Застройщик вправе не передавать Объект Участнику до момента полной оплаты Цены Договора.

В этом случае Застройщик не считается нарушившим обязанность по передаче Объекта Участнику в срок, установленный п. 2.3. Договора, и к нему не могут быть применены меры ответственности, установленные разделом 7 Договора и нормами Закона об участии в долевом строительстве.

3.3.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (п. 2.3. Договора) Застройщик в установленном Законом об участии в долевом строительстве порядке (или иным способом, указанным в разделе 8 Договора, если такой способ уведомления Участника установлен действующим законодательством РФ на момент передачи Объекта) обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве последствиях бездействия Участника долевого строительства.

3.3.3. Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает,

что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта.

3.3.4. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта / дефектной ведомости для указания на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанности, установленной п.п. 1 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, если иные положения и порядок действий не будут установлены законодательством Российской Федерации на дату принятия Участником Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

3.3.5. При уклонении либо отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) Застройщик вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику в порядке, установленном законодательством.

В этом случае обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом со дня подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.3.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или до составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, Застройщик несет все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

3.3.7. С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода.

3.3.8. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 2.3. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3.9. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.10. В случае, если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо дефекты, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (далее – «Существенные дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных дефектов, подлежащих устранению, и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (Девяносто) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика совершения действий, предусмотренных п.п. 2 и п.п. 3 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве (соразмерного уменьшения Цены договора/компенсации расходов на устранение Существенных недостатков), только при условии, что Застройщик не исполнил либо ненадлежащим образом исполнил установленные настоящим пунктом и п.п. 1 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве обязательства по безвозмездному устранению недостатков.

3.3.11. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием дефектов, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования (далее – «Несущественные дефекты»), в том числе, но не ограничиваясь, дефектов Отделки Объекта долевого строительства. Такие дефекты подлежат отражению в

дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного акта. При этом Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, и вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены договора/компенсации расходов на устранение недостатков только при условии, что Застройщик не исполнил либо ненадлежащим образом исполнил установленные настоящим пунктом Договора и действующим законодательством обязательства по безвозмездному устранению недостатков.

3.3.12. В случае, если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных дефектов) процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.

3.3.13. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является, в том числе, уклонение и/или отказ от подписания Передаточного акта:

3.3.13.1. в связи с расхождением Фактической площади Объекта долевого строительства (указанной в Передаточном акте) относительно проектной площади Объекта долевого строительства (указанной в Приложении 1 к Договору) в пределах 5 (Пяти) % в большую или меньшую сторону;

3.3.13.2. в связи с использованием в Отделке и/или оборудовании и/или обстановке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула;

3.3.13.3. в связи с неоднородностью и естественностью дефектов природных отделочных материалов в Отделке;

3.3.13.4. в связи с внесением Застройщиком изменений в Проектную декларацию в установленном законодательством порядке;

3.3.13.5. в связи с тем, что в результате Отделки Объекта долевого строительства на дату подписания Передаточного акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью, установленной по результатам обмеров кадастрового инженера и подлежащей указанию в Передаточном акте.

В указанных случаях Участник долевого строительства не вправе отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены договора, отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что указанные в пунктах 3.3.13.2-3.3.13.5 Договора случаи не являются нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны дефектами Объекта долевого строительства.

3.3.14. Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменения проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов), а также изменение используемых материалов и/или оборудования на аналоги без ухудшения качества не являются нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны дефектами Объекта долевого строительства.

3.3.15. В результате Отделки Объекта долевого строительства на дату подписания Передаточного акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью, установленной по результатам обмеров кадастрового инженера и подлежащей указанию в Передаточном акте. Такое изменение площади не является основанием для пересмотра Цены договора в большую или меньшую сторону.

4. Цена Договора и порядок ее оплаты

4.1. Цена Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого Строительства Застройщику по настоящему Договору для целей строительства (создания) Объекта долевого строительства, является фиксированной и составляет _____ (_____) **рублей** __ **копеек**, НДС не облагается (далее - «Цена Договора»). Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном п. 4.3. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) **рублей** __ **копеек** (НДС не облагается).

Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов), а также изменение используемых материалов или оборудования

(включая инженерное оборудование) на аналоги без ухудшения качества не будет являться основанием для изменения Цены Договора.

Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в п. 4.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 4.1. Договора суммой не подлежит возврату Участнику долевого строительства, является доходом Застройщика, остается в распоряжении Застройщика в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в п. 4.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 4.1. Договора суммой покрывается за счет Застройщика. Вознаграждение Застройщика, указанное в настоящем пункте, НДС не облагается на основании пп.23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет (по тексту «**Счет эскроу**»), открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – ПАО Сбербанк.

Депонент – _____.

Бенефициар – Застройщик (ООО «Специализированный застройщик «Спрингс»).

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами (супругами):

При этом, Участники вправе самостоятельно выбрать кто из супругов будет владельцем эскроу-счета, поскольку в силу ст. 322 Гражданского кодекса РФ обязанности супругов по настоящему Договору являются солидарными.

4.2.1. Депонент и Бенефициар в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуются подписать и представить Эскроу-агенту индивидуальные условия договора счета эскроу, которые должны содержать в себе следующее:

- сумма депонирования - _____ (_____) рублей __ копеек;
- условный срок депонирования – дата ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации, увеличенная на 6 (Шесть) месяцев;
- срок внесения Депонентом на счет эскроу суммы депонирования – в порядке и сроки, указанные в пп. 4.2.2. Договора.

Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.

После выполнения Бенефициаром условий, установленных ч. 6 ст. 15.5. Закона об участии в долевом строительстве, сумма депонирования подлежит перечислению Эскроу-агентом Бенефициару по следующим банковским реквизитам: р/с 40702810438190104058 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/с счет 30101 810 4 0000 0000225, БИК 044525225.

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Счета эскроу несет Участник.

Вариант для оплаты с использованием номинального счета без рассрочки:

4.2.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном п. 4.2., 4.2.2. настоящего Договора, путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (далее по тексту – «ООО «Домклик»), открытого в Московском банке ПАО «Сбербанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г., местонахождения Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, кор/счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации, ИНН 7707083893, БИК 044525225 (далее по тексту – «Номинальный счет»), бенефициаром по Номинальному счету является Участник долевого строительства.

Участник обязуется внести денежную сумму, составляющую Цену договора и указанную в п. 4.1. настоящего Договора, путем одновременного внесения платежа на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по открытию и ведению Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств Участника долевого строительства на Счет эскроу осуществляется ООО «Домклик» в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации настоящего Договора.

Вариант для оплаты с использованием номинального счета с рассрочкой:

4.2.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном п. 4.2., 4.2.2., 4.2.3 настоящего Договора, путем внесения платежей в соответствии с графиком, установленным в Приложении 3 к настоящему Договору.

Платеж № 1 в счет оплаты Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (далее по тексту – «ООО «Домклик»), открытого в Московском банке ПАО «Сбербанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г., местонахождения Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, кор/счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации, ИНН 7707083893, БИК 044525225 (далее по тексту – «Номинальный счет»), бенефициаром по Номинальному счету является Участник долевого строительства. Участник обязуется внести денежную сумму в размере платежа № 1 на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по открытию и ведению Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств Участника долевого строительства на Счет эскроу осуществляется ООО «Домклик» в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.3. Платежи с № 2 по № __ вносятся Участником долевого строительства на Счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, в соответствии с графиком, установленным в Приложении 3 к настоящему Договору.

Вариант для оплаты с использованием аккредитива без рассрочки:

4.2.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном п. 4.2., 4.2.2., настоящего Договора, путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с аккредитивного счета, открытого в Московском банке ПАО «Сбербанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г., местонахождения Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, кор/счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации, ИНН 7707083893, БИК 044525225 (далее по тексту – «Аккредитив»), получателем средств по Аккредитиву является Участник долевого строительства. Участник обязуется открыть Аккредитив на сумму Цены Договора не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по открытию и ведению Аккредитива несет Участник.

Перечисление денежных средств Участника долевого строительства на Счет эскроу осуществляется ПАО «Сбербанк» в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения ПАО «Сбербанк» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации настоящего Договора.

Аккредитив открывается Участником на следующих условиях:

4.2.2.1. Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный.

4.2.2.2. Условия оплаты – без акцепта, частичные платежи не разрешены.

4.2.2.3. Застройщик извещается об открытии Аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно – по электронной почте по адресу: _____ не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива.

4.2.2.4. Условием исполнения Аккредитива является получение от Застройщика ПАО «Сбербанк» либо скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации Договора, либо электронного образа Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации Договора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Документы должны быть представлены Застройщиком в ПАО «Сбербанк» до истечения срока действия Аккредитива.

4.2.2.5. Срок действия Аккредитива – 120 (сто двадцать) дней с даты открытия Аккредитива.

4.2.2.6. Способ исполнения Аккредитива: Аккредитив исполняется на Счет эскроу, открываемый Участником согласно п. 4.2. Договора, в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Банку документов, указанных в п. 4.2.2.4. Договора.

Вариант для оплаты с использованием аккредитива с рассрочкой:

4.2.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном п. 4.2., 4.2.2., 4.2.3 настоящего Договора, путем внесения платежей в соответствии с графиком, установленным в Приложении 3 к настоящему Договору.

Платеж №1 в счет оплаты Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с аккредитивного счета, открытого в Московском банке ПАО «Сбербанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г., местонахождение Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19 , почтовый адрес Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19 , кор/счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации, ИНН 7707083893, БИК 044525225 (далее – «Аккредитив»), получателем средств по Аккредитиву является Участник долевого строительства. Участник обязуется открыть Аккредитив на сумму Платежа № 1 не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по открытию и ведению Аккредитива несет Участник.

Перечисление денежных средств Участника долевого строительства на Счет эскроу осуществляется ПАО «Сбербанк» в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения ПАО «Сбербанк» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации настоящего Договора.

Аккредитив открывается Участником на следующих условиях:

4.2.2.1. Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный.

4.2.2.2. Условия оплаты – без акцепта, частичные платежи не разрешены.

4.2.2.3. Застройщик извещается об открытии Аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно – по электронной почте по адресу: _____ не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива.

4.2.2.4. Условием исполнения Аккредитива является получение от Застройщика ПАО «Сбербанк» либо скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации Договора, либо электронного образа Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации Договора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Документы должны быть представлены Застройщиком в ПАО «Сбербанк» до истечения срока действия Аккредитива.

4.2.2.5. Срок действия Аккредитива – 120 (сто двадцать) дней с даты открытия Аккредитива.

4.2.2.6. Способ исполнения Аккредитива: Аккредитив исполняется на Счет эскроу, открываемый Участником согласно п. 4.2. Договора, в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Банку документов, указанных в п. 4.2.2.4. Договора.

4.2.3. Платежи с № 2 по № __ вносятся Участником долевого строительства на Счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, в соответствии с графиком, установленным в Приложении 3 к настоящему Договору.

Вариант для оплаты с использованием эскроу счета без рассрочки:

4.2.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном п. 4.2., 4.2.2., настоящего Договора, путем внесения депонируемой суммы на Счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Вариант для оплаты с использованием эскроу счета с рассрочкой:

4.2.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном п. 4.2., 4.2.2., 4.2.3 настоящего Договора, путем внесения платежей в соответствии с графиком, установленным в Приложении 3 к настоящему Договору.

Платеж № 1 в счет оплаты Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Участник обязуется внести денежную сумму в размере платежа № 1 на Счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.3. Платежи с № 2 по № __ вносятся Участником долевого строительства на Счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, в соответствии с графиком, установленным в Приложении 3 к настоящему Договору.

4.3. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (указанная в Передаточном акте) будет отличаться от Проектной площади Объекта (указанной в Приложении 1 к Договору) на 2% (Два процента) и более (при условии соблюдения требований Закона 214-ФЗ), Цена Договора подлежит автоматической корректировке в следующем порядке:

(а) Если Фактическая площадь Объекта больше, чем Проектная площадь Объекта, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле: $(ФП - ПП) \times КВМ$;

(б) Если Фактическая площадь Объекта меньше, чем Проектная площадь Объекта, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле $(ПП - ФП) \times КВМ$;

где:

ФП – Фактическая площадь Объекта (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий – 0,5);

ПП – Проектная площадь Объекта (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий – 0,5).

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно п. 4.1 Договора.

Во избежание сомнений, если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади Объекта менее чем на 2% (Два процента), то Стороны взаиморасчеты не производят.

4.4. Стороны согласовали условие о том, что корректировка Цены договора в связи с изменением Общей проектной площади Объекта осуществляется на основании уведомления Застройщика, направленного в адрес Участника любым способом, установленным разделом 8 Договора, и не требует подписания дополнительного соглашения к Договору.

Оплата/возврат денежных средств в данном случае осуществляется Участником/Эскроу агентом в сроки, указанные в соответствующем уведомлении от Застройщика, но не ранее подписания дополнения к индивидуальному условиям договора Счета эскроу, которое Участник обязан подписать в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения уведомления о корректировке Цены Договора.

По требованию Застройщика между Сторонами может быть подписано дополнительное соглашение к Договору, приводящее в соответствие данные о Цене Договора, Проектной площади Объекта, а также корректирующее Приложение № 1 к Договору.

В этом случае Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора Счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на Счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления об изменении проектной документации и Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

4.5. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению общим имуществом Многоквартирного дома.

4.6. Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком осуществлять переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе производить в отношении Объекта работы, в результате которых будет изменен архитектурный облик Здания как объекта авторских прав.

4.7. Стороны согласны, что совершение зачета встречных требований Сторон посредством одностороннего волеизъявления Участника долевого строительства невозможно (ст. 411 Гражданского кодекса Российской Федерации). Все платежи, причитающиеся от Участника долевого строительства по настоящему Договору, производятся Участником долевого строительства без права зачета встречных требований, вычетов или удержаний любого рода со стороны Участника долевого строительства.

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами (супруги без брачного договора):

4.8. В силу ст. 34 Семейного кодекса РФ Объект долевого строительства оформляется в совместную собственность Участников, брачный договор, который устанавливал бы иной режим совместной собственности супругов, между супругами не заключен.

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами (супруги с брачным договором, если им установлен иной режим собственности):

4.8. В силу ст. 42 Семейного кодекса РФ и условий заключенного между Участниками брачного договора от _____ № __, которым установлен режим раздельной собственности супругов, Объект долевого строительства оформляется в собственность _____ (указать ФИО одного из супругов).

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

5.2. Стороны не вправе отказаться от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором, и случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

Вариант для оплаты с использованием номинального, эскроу счета, аккредитива без рассрочки:

5.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении Участником сроков оплаты Цены Договора путем просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца и в иных случаях, установленных Законом об участии в долевом строительстве.

При наступлении вышеуказанного случая просрочки оплаты Цены Договора Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

Вариант для оплаты с использованием номинального, эскроу счета, аккредитива с рассрочкой:

5.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении Участником сроков оплаты Цены Договора путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном настоящим Договором, в любом из нижеследующих случаев:

- 1) Участник нарушил график оплаты Цены Договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев,
- 2) Участник допустил просрочку оплаты любого из платежей, указанных в п. 4.2., п. 4.3., п. 4.4., Приложении 3 к настоящему Договору, более чем на два месяца.

При наступлении одного из вышеуказанных случаев просрочки оплаты Цены Договора Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

5.4. Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору, если иное не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. Стороны обязуются отвечать на требования другой Стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее истечения 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой Стороны.

6. Гарантии и заверения

6.1. Гарантийные сроки:

6.1.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

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

6.1.3. Гарантийный срок на Отделку Объекта (включая, используемые материалы и товары), указанную в Приложении № 2 к настоящему Договору, устанавливается производителем / исполнителем, а в случае, если такой срок не установлен или установлен производителем / исполнителем материалов и товаров, используемых в Отделке Объекта, на период менее 1 (Одного) года, гарантийный срок на Отделку Объекта составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта, при условии выполнения Участником долевого строительства всех необходимых требований к эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.1.4. По заявлению и в интересах Участника, Застройщик обязуется соблюдать обязательный для Сторон порядок выявления и устранения недостатков Объекта в гарантийный период. В случае обнаружения недостатков Стороны проводят совместный осмотр Объекта в согласованные Сторонами сроки, составляют акт осмотра Объекта, в котором фиксируют факт и причину возникновения недостатков. При возникновении споров относительно наличия/ характера/ причины возникновения недостатков Стороны привлекают к осмотру независимого эксперта, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (далее – «Эксперт»).

Недостатки, указанные Сторонами в акте осмотра, подлежат устранению в согласованные Сторонами сроки. При этом Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены договора/компенсации расходов на устранение недостатков только при условии, что Застройщик не исполнил либо ненадлежащим образом исполнил установленные настоящим пунктом Договора и действующим законодательством обязательства по безвозмездному устранению недостатков.

6.2. Участник согласен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (в том числе вследствие усадки Многоквартирного дома) или входящих в его состав элементов Отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения Участником требований градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов Отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов Отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Участник согласен, что в случае непредоставления Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра (что фиксируется Актом отказа в предоставлении доступа, подписываемым Застройщиком и Участником долевого строительства, а при отказе Участника долевого строительства в подписании Акта/бездействии Участника долевого строительства – Застройщиком в одностороннем порядке) Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков, а также применять к Застройщику штрафы и иные меры ответственности за неисполнение требований Участника в добровольном порядке, по недостаткам, которые Застройщик не мог осмотреть и устранить в добровольном порядке ввиду отказа

Участника предоставить доступ на Объект или по причине бездействия Участника, в том числе в части предоставления доступа на Объект.

Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу.

6.3. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что право аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, находящегося в залоге (ипотеке) у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (по тексту Договора также «Банк») на основании Договора ипотеки № ДИ01_380H00WPS от «21» октября 2024 г., Дополнительного соглашения № 1 от «11» апреля 2025 г. к Договору ипотеки № ДИ01_380H00WPS от «21» октября 2024 г., Договора ипотеки № ДИ01_380F00HYE-001 от «14» августа 2024 г., Дополнительного соглашения № 1 от «11» апреля 2025 г. к Договору ипотеки № ДИ01_380F00HYE-001 от «14» августа 2024 г., Договора ипотеки № 380B00SCFi1 от «26» января 2024 г., Договора ипотеки № 380B00NUM/И1 от «02» июня 2023 г. заключенного между Застройщиком и Банком в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) в размере, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве и настоящим Договором.

7.3. В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления соответствующего требования Застройщиком, если иное не установлено действующим законодательством.

7.4. В целях соблюдения норм Закона об участии в долевом строительстве Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, а также в случае перечисления денежных средств в счет оплаты Цены договора с нарушением порядка, установленного настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Застройщиком соответствующего требования.

7.5. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества в Здании, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе (за период с даты подписания Передаточного акта).

7.6. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления соответствующего требования Застройщиком, если иное не установлено Законом об участии в долевом строительстве.

8. Уведомления

8.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона об участии в долевом строительстве и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из способов, указанных в настоящем разделе 8 Договора.

8.2. Уведомления считаются полученными адресатом в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

- (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;
- (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой по выбору Застройщика, если применимо в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления;
- (с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;
- (d) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

8.3. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 8.2. Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

8.4. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

8.5. Застройщик вправе уведомлять Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, и такой способ уведомления не противоречит целям направления уведомления. При этом Участник считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

Вариант ДДУ с физическим лицом:

8.6. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Участник обязуется в течении 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

8.6. В случае изменения реквизитов (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов), указанных в настоящем Договоре, Участник обязуется в течении 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

8.7. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик вправе сообщить об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 8.5. Договора.

8.8. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8.9. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, подлежат направлению по адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) соответствующей Стороны, приведенному в разделе 11 Договора, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

9. Иные условия Договора

9.1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

9.2. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с изменением границ этого земельного участка, в том числе разделением земельного участка путем его межевания.

Вариант ДДУ с физическим лицом:

9.3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ «О персональных данных» Участник заявляет что им дано согласие на обработку и использование Застройщиком его персональных данных в виде Согласия

на обработку персональных данных участника долевого строительства от _____.

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

9.3. Участник настоящим подтверждает, что он в полном объеме соблюдает все предусмотренные законодательством Российской Федерации о персональных данных требования, что в отношении всех персональных данных, передаваемых Участником Застройщику, получены согласия на обработку персональных данных в объеме, необходимом для заключения и исполнения настоящего Договора. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения указанных обязанностей, в результате чего Застройщик был привлечен к ответственности или понес иные расходы, Участник обязан в полном объеме возместить Застройщику указанные суммы привлечения к ответственности и расходы в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования.

9.4. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем обязательного направления другой Стороне претензии в порядке, установленном в разделе 8 Договора. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней.

Вариант ДДУ с физическим лицом:

9.5. В случае недостижения Сторонами соглашения Стороны передают все споры на рассмотрение в суд в соответствии со следующими правилами: споры по заявлениям Участника долевого строительства, а также о правах на Объект – в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ, споры по заявлениям Застройщика, не являющиеся спорами о праве на Объект (в зависимости от компетенции), в Арбитражный суд города Москвы, районный суд или мировому судье по месту нахождения Застройщика.

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

9.5. В случае недостижения Сторонами соглашения Стороны передают все споры на рассмотрение в суд в соответствии со следующими правилами: споры о правах на Объект – в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ, иные споры, не являющиеся спорами о праве на Объект, в Арбитражный суд города Москвы.

9.6. Настоящий Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Вариант для «бумажной» регистрации:

Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру для каждой из Сторон.

Вариант ДДУ с физическим лицом:

9.7. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Участник долевого строительства подтверждает, что понимает значение своих действий, суть, правовую природу, предмет, контрагента в рамках настоящего Договора, ему предоставлена вся необходимая информация об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора, ему понятны все условия Договора и он согласен с содержанием Договора, он не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, злонамеренного соглашения, а также отсутствуют обстоятельства, которые могли бы являться препятствием для заключения настоящего Договора, в том числе с точки зрения действующего законодательства. Участником получены все необходимые согласия третьих лиц, необходимость в получении которых предусмотрена законодательством. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию по Объекту согласно п. 3.1.3 Договора.

Вариант если Участник ДДУ состоит в браке и не имеет брачного договора:

Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, требования ст.35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруги Участника долевого строительства на сделку.

Вариант если Участник ДДУ состоит в браке и имеет брачный договор, устанавливающий режим раздельной собственности на недвижимое имущество:

Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга Участника долевого строительства на сделку не требуется в силу того, что между Участником и его супругом(ой) заключен брачный договор (контракт), которым установлен режим раздельной собственности на недвижимое имущество.

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами (супругами без брачного договора):

Участники долевого строительства заявляют о том, что на момент подписания настоящего Договора состоят в зарегистрированном браке, нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга Участника долевого строительства на сделку не требуется в силу того, что оба супруга являются Участниками по настоящему Договору, брачный договор между супругами не заключен.

Вариант если Участник ДДУ не состоит в браке:

Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке.

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

9.7. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Участник долевого строительства подтверждает, что действует добросовестно и разумно, ему предоставлена вся необходимая информация об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора, ему понятны все условия Договора и он согласен с содержанием Договора, он не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, злостного соглашения, а также отсутствуют обстоятельства, которые могли бы являться препятствием для заключения настоящего Договора, в том числе с точки зрения действующего законодательства. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию по Объекту согласно п. 3.1.3 Договора.

9.8. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, подписание настоящего Договора не противоречит целям их деятельности, каждый документ, представленный (на бумажном носителе в оригинале или в копии либо в электронной форме) Стороной или от ее имени другой Стороне в связи с Договором, является верным, полным и действующим в полном объеме на дату его предоставления, лица, подписывающие Договор от имени Стороны, имеют соответствующие полномочия на такое подписание, а также на совершение всех необходимых действий, в рамках исполнения Договора, на момент заключения настоящего Договора Сторонами получены все необходимые корпоративные одобрения, если такие одобрения требуются в соответствии с законодательством применимым к Сторонам, на дату заключения Договора в отношении каждой из Сторон не введен мораторий на удовлетворение требований кредиторов, а также не был направлен иск в суд о признании лица банкротом, и(или) в отношении Стороны не введена какая-либо стадия банкротства, предусмотренная законодательством о банкротстве применимым к Стороне (наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство и иные), Стороны не умолчали о каких-либо обстоятельствах, которые могли бы повлиять на действительность настоящего Договора или на решение Сторон его заключить.

10. Приложения

На момент подписания настоящего Договора к нему имеются приложения, которые являются его составной и неотъемлемой частью:

Приложение 1 Описание Объекта Долевого Строительства

Приложение 2 Описание Отделки Объекта Долевого Строительства

Вариант для оплаты с использованием номинального, эскроу счета, аккредитива с рассрочкой:

Приложение 3 График платежей

11. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
ООО СЗ «Спрингс»

Участник долевого строительства:
Вариант ДДУ с физическим лицом:
ФИО

Адрес: 119415, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, пр-кт Вернадского, д. 87, к. 2

ОГРН 1027700276890

ИНН 7731011025

КПП 772901001

Адрес электронной почты:

info@springs.house

Платежные реквизиты

(ВНИМАНИЕ:

НЕ ДЛЯ ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА¹):

р/с 40702810438190104058

в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с 30101 810 4 0000 0000225

БИК 044525225

Генеральный директор

(ФИО) / _____ /

Паспорт гр. РФ: _____

выдан: _____

дата выдачи: _____

код подразделения: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

адрес регистрации: _____

почтовый адрес: _____

Моб. тел.: _____

Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

(Наименование юридического лица)

Адрес: _____

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Адрес электронной почты: _____

р/с _____

в _____ (наименование банка)

к/с _____

БИК _____

Генеральный директор

ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами:

ФИО

Паспорт гр. РФ: _____

выдан: _____

дата выдачи: _____

код подразделения: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

адрес регистрации: _____

почтовый адрес: _____

Моб. тел.: _____

Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

ФИО

Паспорт гр. РФ: _____

выдан: _____

¹ Оплата Цены договора производится в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора

дата выдачи: _____

код подразделения: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

адрес регистрации: _____

почтовый адрес: _____

Моб. тел.: _____

Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

**Приложение 1
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Основные характеристики Здания:

- Наименование: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой
- Строительный адрес: г. Москва, ул. М. Филевская, вл. 46
- Назначение: жилое
- Общая площадь: 38 375,0 м²
- Количество этажей: 25 + 3 подземных
- Материал наружных стен и каркаса Здания: монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
- Материал перекрытий: Монолитные железобетонные
- Энергоэффективность: А
- Сейсмостойкость - 5 баллов и менее

Основные характеристики Объекта Долевого Строительства:

Вид Объекта	Условный номер Объекта	Этаж	Общая проектная площадь (с учетом балконов/лоджий/террас с коэф. 0,3/0,5/0,3), кв. м	Общая проектная площадь (без учета балконов/лоджий/террас), кв. м	Стоимость за 1 кв. м проектной площади, руб.	Назначение
						Жилое помещение

Количество комнат - 4

Площадь комнат:			
1			кв. м
2			кв. м
3			кв. м
4			кв. м
5			кв. м
6			кв. м
7			кв. м
8			кв. м
9			кв. м
10			кв. м
11			кв. м
12			кв. м
13			кв. м
14			кв. м

В настоящем Приложении указан «Условный номер» – понятие, не предусмотренное в проектной документации; такой номер присваивается и используется Застройщиком для собственного учета и может быть изменен после технических / кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

План Объекта Долевого Строительства:
_ этаж

(определяется при заключении договора участия в долевом строительстве)

Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что:

- (a) план Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Здания и определения Проектной площади Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;
- (b) указанная в настоящем Приложении площадь является ориентировочной («Проектная площадь»), а также может не совпадать с площадью Объекта («Фактическая площадь»), которая устанавливается на основании обмеров кадастрового инженера (проводимых в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию), и подлежит указанию в Передаточном акте;
- (c) 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 Приложении;
- (d) расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО СЗ «Спрингс»
Генеральный директор

(ФИО) / _____ /

Участник долевого строительства:
Вариант ДДУ с физическим лицом:
ФИО

Паспорт гр. РФ: _____
выдан: _____
дата выдачи: _____
код подразделения: _____
СНИЛС: _____
ИНН: _____
адрес регистрации: _____
почтовый адрес: _____
Моб. тел.: _____
Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

(Наименование юридического лица)

Адрес: _____
ОГРН _____
ИНН _____
КПП _____
Адрес электронной почты: _____
р/с _____
в _____ (наименование банка)
к/с _____
БИК _____
Генеральный директор
ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами:

ФИО

Паспорт гр. РФ: _____
выдан: _____
дата выдачи: _____
код подразделения: _____
СНИЛС: _____
ИНН: _____
адрес регистрации: _____
почтовый адрес: _____
Моб. тел.: _____
Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

ФИО

Паспорт гр. РФ: _____
выдан: _____
дата выдачи: _____
код подразделения: _____
СНИЛС: _____
ИНН: _____
адрес регистрации: _____
почтовый адрес: _____
Моб. тел.: _____
Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Тип отделки: Тёмная

Спальня

Наименование	Описание	Кол-во
Потолок		По проекту
Стены		По проекту
Пол		По проекту

Гостиная

Наименование	Описание	Кол-во
Потолок		По проекту
Стены		По проекту
Пол		По проекту

Кухня-ниша

Наименование	Описание	Кол-во
Потолок		По проекту
Пол		По проекту
Стены		По проекту

Коридор

Наименование	Описание	Кол-во
Потолок		По проекту
Стены		По проекту
Пол		По проекту

Гардеробная

Наименование	Описание	Кол-во
Потолок		По проекту
Стены		По проекту
Пол		По проекту

Постирочная

Наименование	Описание	Кол-во
Потолок		По проекту
Стены		По проекту
Пол		По проекту

Санузел

Наименование	Описание	Кол-во
Потолок санузла		По проекту
Пол санузла		По проекту
Стены санузла		По проекту
Сантехника		По проекту
		По проекту
		По проекту
		По проекту

		По проекту

Дополнительно:

Отопление		
Кондиционирование		
Электрооборудование		По проекту
Освещение		По проекту
Двери межкомнатные		По проекту
Дверь душа / душевая перегородка		По проекту
Дверь входная		По проекту
Окна		По проекту

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО СЗ «Спрингс»
 Генеральный директор

(ФИО) / _____ /

Участник долевого строительства:

Вариант ДДУ с физическим лицом:

ФИО

Паспорт гр. РФ: _____

выдан: _____

дата выдачи: _____

код подразделения: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

адрес регистрации: _____

почтовый адрес: _____

Моб. тел.: _____

Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с юридическим лицом:

(Наименование юридического лица)

Адрес: _____

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Адрес электронной почты: _____

р/с _____

в _____ (наименование банка)

к/с _____
БИК _____
Генеральный директор

ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами:
ФИО

Паспорт гр. РФ: _____
выдан: _____
дата выдачи: _____
код подразделения: _____
СНИЛС: _____
ИНН: _____
адрес регистрации: _____
почтовый адрес: _____
Моб. тел.: _____
Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

ФИО

Паспорт гр. РФ: _____
выдан: _____
дата выдачи: _____
код подразделения: _____
СНИЛС: _____
ИНН: _____
адрес регистрации: _____
почтовый адрес: _____
Моб. тел.: _____
Адрес электронной почты: _____

ФИО / _____ /

Вариант для оплаты с использованием номинального, эскроу счета, аккредитива с рассрочкой:

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ __ от __ «_____» 202_ года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора путем внесения платежей в соответствии со следующим графиком в порядке, установленном п. 4.2. настоящего Договора:

№	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.)	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)
1.		в соответствии с п. 4.2.2 настоящего Договора
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО СЗ «Спрингс»
Генеральный директор

(ФИО) / _____ /

Участник долевого строительства:
Вариант ДДУ с физическим лицом:

ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с юридическим лицом:
(Наименование юридического лица)
Генеральный директор

ФИО / _____ /

Вариант ДДУ с несколькими физическими лицами:

ФИО / _____ /

ФИО / _____ /