


АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИНАМО"

И


(указать полностью ФИО Участника)

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ № **

город Москва

«__»_____ 201__ года

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИНАМО", в лице Генерального директора Перегудова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое далее "**Застройщик**", с одной стороны,

и _____, _____.____.____ года рождения, пол: ____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____, выдан _____, дата выдачи: _____.____.____, код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: г. _____, _____, дом __, кв. __, именуемый(ая) далее "**Участник**", с другой стороны,

далее совместно именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – "**Договор**").

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ ТО, ЧТО

- (А) Застройщик осуществляет строительство Комплекса (как определено ниже) на Земельном участке (как определено ниже);
- (В) Земельный участок используется Застройщиком на основании договора аренды №М-09-024591 от 29.08.2003, зарегистрированного 29.09.2003 за регистрационным №77-01/05-550/2003-317 (с изменениями, внесенными дополнительным соглашением б/н от 22.05.2009 и дополнительным соглашением №2 от 22.08.2011);
- (С) Застройщиком получено разрешение на строительство Комплекса № RU77105000-007223 от 31.08.2012, выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), но еще не получено разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию;
- (D) Застройщик привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства Комплекса;
- (E) Проектная декларация Застройщика размещена **03.11.2013** на сайте **www.vtb-arena.com**;

Стороны заключили Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЕ

В Договоре, если иное не предусмотрено контекстом:

- 1.1 "**Акт приема-передачи**" означает документ о передаче Апартаментов Застройщиком Участнику, составленный по форме, приведенной в Приложении б к Договору;
- 1.2 "**Апартамент**" означает нежилое помещение, количество комнат – ■■■, общей проектной площадью ■■■ кв.м, условный № ■■■, расположенный на этаже ■■■, секция ■■■, корпус ■■■ Комплекса; Описание Апартаментов приведено в Приложении 1 к Договору;
- 1.3 "**Банк**" означает Банк ВТБ (публичное акционерное общество), юридическое лицо, созданное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739609391,

расположенное по адресу: 190000, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 29;

- 1.4 **"Гражданский кодекс"** означает Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 N 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 N 14-ФЗ; часть третья от 26.11.2001 N 146-ФЗ; и часть четвертая от 18.12.2006 N 230-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями, действующими на тот или иной период времени;
- 1.5 **"Дата платежа"** означает каждую из дат, указанную в Графике платежей (Приложение 2 к Договору); если число является нерабочим днем, то Датой платежа является ближайший следующий за ним рабочий день;
- 1.6 **"ДОП 1"** означает диапазон отклонения фактической площади Апартаментов от проектной площади не более чем на 1% в большую или в меньшую сторону, в зависимости от ситуации;
- 1.7 **"ДОП 2"** означает диапазон отклонения фактической площади Апартаментов от проектной площади на величину, равную или большую чем 1%, в большую или меньшую сторону, в зависимости от ситуации;
- 1.8 **"Закон о долевом участии"** означает Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями на тот или иной период времени;
- 1.9 **"Земельный участок"** означает земельный участок с кадастровым № 77:09:0004017:26 площадью 309 371 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 36, с разрешенным использованием "Проектирование, реставрация и приспособление под современное использование территории объекта культурного наследия регионального значения "Стадион" "Динамо", для строительства многофункционального комплекса в составе: высотный градостроительный комплекс и многофункциональный городской центр на территории площадью 7,1 га, для осуществления строительства многофункционального спортивного комплекса с футбольным манежем на территории площадью 5.47 га, для реставрации с приспособлением к современному использованию памятника садово-паркового искусства "Спортивный парк "Динамо";
- 1.10 **"Комплекс"** означает Многофункциональный центр (2 этап строительства), состоящий из 5 корпусов (корпус 1 (гостиница), корпус 2 (апарт-отель), корпуса 3, 4, 5 (офисы)) с единой 2-уровневой подземной частью по адресу: город Москва, Ленинградский проспект, владение 36. Привлечение денежных средств по Договору осуществляется Застройщиком на строительство Многофункционального центра;
- 1.11 **"Кредитный договор"** означает нижеуказанные кредитные договоры, заключенные между Застройщиком и Банком:
 - Кредитное соглашение № 2855 от 21.12.2011 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 31.08.2012, Дополнительного соглашения № 2 от 29.11.2013, Дополнительного соглашения № 3 от 27.11.2014, Дополнительного соглашения № 4 от 31.08.2015 и Дополнительного соглашения № 5 от 03.11.2016;

- Кредитное соглашение № 3021 от 31.08.2012 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 29.11.2013, Дополнительного соглашения № 2 от 21.04.2015, Дополнительного соглашения № 3 от 31.08.2015 и Дополнительного соглашения № 4 от 03.11.2016;
- 1.12 **"Обстоятельства непреодолимой силы"** означают чрезвычайные события, которые Сторона Договора с помощью разумных средств не может ни предусмотреть, ни предотвратить, включая, помимо прочего, стихийные бедствия или войны, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, восстания, гражданские беспорядки, забастовки, локауты, пожары, наводнения, бури, землетрясения, ураганы, торнадо;
- 1.13 **"Основания одностороннего отказа Застройщика"** имеет значение, указанное в статье 10.2.2 Договора;
- 1.14 **"Основания одностороннего отказа Участника"** имеет значение, указанное в статье 10.3.2 Договора;
- 1.15 **"Регистрирующий орган"** означает Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве или иной государственный орган, которому будут переданы в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве и прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 1.16 **"Срок передачи"** имеет значение, указанное в статье 3.1 Договора;
- 1.17 **"Срок приемки"** имеет значение, указанное в статье 6.3 Договора;
- 1.18 **"Ставка"** означает стоимость 1 квадратного метра Апартаментов для расчета ДОП 2, которая равна _____ (_____) руб. _____ коп.
- 1.19 **"Уведомление об отказе"** имеет значение, указанное в статье 10.2.3 Договора;
- 1.20 **"Уведомление о нарушении"** имеет значение, указанное в статье 10.2.3(а) Договора;
- 1.21 **"Уведомление о приемке"** имеет значение, указанное в статье 6.2 Договора;
- 1.22 **"Цена"** имеет значение, указанное в статье 4.1 Договора;
- 1.23 если какое-либо обязательство принято совместно двумя или несколькими лицами, они будут нести по этому обязательству солидарную ответственность;
- 1.24 заголовки статей, приложений и пунктов, а также их нумерация включены только в целях удобства и не влияют на толкование Договора;
- 1.25 ссылки на рабочие дни означает ссылки на обычные рабочие дни в г. Москве, Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 По Договору Застройщик обязуется в установленный в статье 3 срок с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения

разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства Комплекса передать Апартамент Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену и принять Апартамент при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства Комплекса. Апартамент приобретается Участником для личных нужд и не предназначен для производства товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В соответствии с заданием на корректировку проектной документации и Положительным заключением экспертизы № 2285-17/МГЭ/1175-4/5 от 15.06.2017 Комплекс разделен на 2 (два) этапа строительства:

- 1-ый этап строительства - 2-уровневая подземная часть Комплекса, надземные корпуса 1, 2 и 3;
- 2-ой этап строительства - надземные корпуса 4 и 5.

- 2.2 Параметры Апартамента, а также проект планировки Апартамента приводятся в Приложении 1 к Договору.
- 2.3 Вместе с Апартаментом Участник в силу закона приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество корпуса (здания) пропорционально размеру площади Апартамента, получаемого Участником в рамках Договора. Стоимость доли Участника в общем имуществе включена в Цену.
- 2.4 В состав общего имущества корпуса (здания) входят помещения, не являющиеся частями апартаментов и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном корпусе (здании), в том числе: входные группы, колясочная, лифтовые холлы, мусорокамеры, электрощитовые, лестничные площадки, лестницы, тамбуры, лифты, иные шахты, коридоры, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции корпуса (здания), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в корпусе (здании) за пределами и внутри помещений апартаментов и обслуживающее более одного апартамента, а также объекты инженерии и объекты благоустройства.
- 2.5 Участник уведомлен и согласен с тем, что здания, помещения в зданиях и права аренды на Земельный участок заложены в пользу Банка по Договору об ипотеке зданий/помещений в зданиях и права аренды земельного участка №2855-ДИ от 21.12.2011 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 31.08.2012, Дополнительного соглашения № 2 от 29.11.2013, Дополнительного соглашения № 3 от 21.04.2015, Дополнительного соглашения № 4 от 31.08.2015 и Дополнительного соглашения № 5 от 03.11.2016, Договору о последующей ипотеке зданий/помещений в зданиях и права аренды земельного участка №3021-ДИ от 31.08.2012 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 29.11.2013, Дополнительного соглашения № 2 от 21.04.2015 и Дополнительного соглашения № 3 от 03.11.2016, Договору о последующей ипотеке зданий/помещений в зданиях и права аренды земельного участка № 3356-ДИ от 26.12.2013 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.04.2015, Дополнительного соглашения № 2 от 31.08.2015 и Дополнительного соглашения № 3 от 03.11.2016, заключенными между Застройщиком и Банком в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Кредитному договору и кредитному договору № 3356 от 26.12.2013 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.04.2015, Дополнительного соглашения № 2 от 31.08.2015 и Дополнительного соглашения № 3 от 03.11.2016.

- 2.6 В связи с привлечением банковского финансирования до заключения первого договора участия в долевом строительстве Застройщик получил от Банка согласие (письмо от 28.09.2015 за № 158/404200) на следующее:
- 2.6.1 заключение настоящего Договора;
 - 2.6.2 удовлетворение требований Банка за счет заложенного имущества в одной очереди с участниками долевого строительства пропорционально размерам их требований к моменту их удовлетворения;
 - 2.6.3 прекращение залога на Апартамент с момента его передачи Участнику.
- 2.7. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Комплекса представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Комплекса, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п.1. ст.13 Закона о долевом участии.

3. СРОК

- 3.1 Застройщик обязан передать Участнику, а Участник принять от Застройщика по Акту приема-передачи Апартамент после ввода 1-го этапа строительства Комплекса в эксплуатацию, **не позднее IV квартала 2017 года ("Срок передачи")**. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Апартамента Участнику в порядке, установленном Договором.
- 3.2 Если строительство/ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства Комплекса задерживается настолько, что Апартамент не может быть передан в течение Срока передачи, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения Срока передачи направляет Участнику уведомление с указанием причин переноса Срока передачи, а также новый планируемый Срок передачи (Уведомление о переносе Срока передачи). Вместе с Уведомлением о переносе Срока передачи Застройщик направляет Участнику Дополнительное соглашение к Договору об изменении Срока передачи. Уведомление о переносе Срока передачи вместе с Дополнительным соглашением к Договору об изменении Срока передачи направляется Участнику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью о вложении по адресу, указанному в статье 17 Договора в качестве почтового, или вручается Участнику лично под расписку. Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Уведомления о переносе Срока передачи рассмотреть, подписать и направить Застройщику Дополнительное соглашение к Договору об изменении Срока передачи. Участник направляет Дополнительное соглашение к Договору об изменении Срока передачи Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью о вложении по адресу, указанному в статье 17 Договора в качестве почтового либо лично под расписку.

При уклонении Участника от направления Застройщику Дополнительного соглашения к Договору о переносе Срока передачи, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником Уведомления о переносе Срока передачи, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием

Участника по указанному им в статье 17 Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с даты направления Уведомления о переносе Срока передачи имеет право в судебном порядке расторгнуть Договор.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОК И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет сумму в размере _____ (указать сумму прописью с **Заглавной буквы**) рублей, которую Участник обязан оплатить в сроки и размерах, предусмотренные Графиком платежей (Приложение 2 к Договору).

4.2 В Цену включена стоимость доли Участника в общем имуществе корпуса (здания), а также затраты на строительство Комплекса и вознаграждение Застройщика, которые приведены в Приложении 3 к Договору.

4.3 Цена может быть изменена в порядке, предусмотренном в статье 4.4 Договора после того, как строительство будет завершено и будет установлена фактическая площадь Апартамента.

4.4 Изменение Цены

4.4.1 Цена может быть изменена в случаях и в порядке, предусмотренных в настоящей статье.

4.4.2 Если по завершении строительства Апартамента его площадь будет отличаться от проектной на ДОП 1 в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения Договора, в том числе изменения Цены.

4.4.3 Изменение площади Апартамента, дающее право на изменение Цены:

(а) если по завершении строительства Апартамента его площадь будет отличаться от проектной на ДОП 2 в большую сторону, Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение 1 (одного) месяца со дня получения требования от Застройщика произвести доплату за увеличившуюся площадь. Доплата определяется по следующей формуле:

$$\Delta = \text{Ставка} * (S_{\text{ф}} - S_{\text{п}}), \text{ где}$$

Δ – доплата;

$S_{\text{ф}}$ – фактическая площадь Апартамента;

$S_{\text{п}}$ – проектная площадь Апартамента.

(б) если по завершении строительства Апартамента его площадь будет отличаться от проектной на ДОП 2 в меньшую сторону, Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение 1 (одного) месяца со дня получения требования вернуть Участнику часть Цены, выплаченной Участником по Договору, пропорционально уменьшению площади Апартамента. Часть Цены, подлежащая возврату, определяется по следующей формуле:

$$\Delta = \text{Ставка} * (S_{\text{п}} - S_{\text{ф}}), \text{ где}$$

Δ – часть Цены, подлежащей возврату;

$S_{\text{п}}$ – проектная площадь Апартамента;

Sф –фактическая площадь Апартамента.

- (с) требования Участника о возврате части Цены могут быть предъявлены Застройщику в течение 3 (трех) месяцев с момента получения соответствующего уведомления Застройщика;
 - (d) требования Застройщика о доплате могут быть предъявлены Участнику в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства Комплекса;
 - (е) если Стороны не предъявят требований о доплате/возврате части Цены в течение сроков, указанных в пунктах (с) и (d) статьи 4.4.3 Договора, то они теряют свои права на предъявление требований о доплате/возврате части Цены к другой Стороне.
- 4.5 Участник обязан уплатить регулярные платежи в счет Цены в рублях путем безналичного перечисления соответствующей суммы денежных средств на расчетный счет Застройщика в Банк ВТБ (ПАО), указанный в статье 17 Договора, не позднее Даты платежа.
- 4.6 Датой надлежащего произведения платежа по Договору считается дата поступления денежных средств на счет Застройщика.
- 4.7 Исполнение Участником обязательств по уплате Цены, в том числе в случае изменения Цены, предусмотренного в статье 4.4.3(а) Договора, подтверждается Актом исполнения обязательств (Приложение 4 к Договору), оформляемого Застройщиком после уплаты Участником Цены в полном объеме.

5. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТА

- 5.1 Застройщик обязан передать Апартамент Участнику в степени строительной готовности и инженерного обеспечения, соответствующий требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным требованиям, перечисленных в Ведомости отделки Апартамента, предусмотренной в Приложении 5 к Договору.
- 5.2. Если Участник выразит желание получить Апартамент с внутренней отделкой, для чего потребуется выполнение отделочных работ в Апартаментах сверх работ, указанных в проектной документации и Ведомости отделки, указанные работы могут быть выполнены Застройщиком и/или лицом, указанным Застройщиком, в рамках отдельного договора.
- 5.3. Проектная планировка Апартамента является предварительной, поскольку Застройщик имеет право, без согласования с Участником на внесение несущественных изменений (не затрагивающих строительные конструкции) в проектную документацию на строительство Комплекса.

6. ПЕРЕДАЧА АПАРТАМЕНТА

- 6.1 При условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, включая обязанность по своевременной уплате Цены в полном объеме, Застройщик обязан передать Участнику Апартамент в порядке, предусмотренном в

статье 6 Договора. Стороны настоящим подтверждают, что исполнение обязательства Застройщиком по передаче Апартаментов обусловлено исполнением Участником обязательства по оплате Цены в полном объеме (встречное исполнение).

- 6.2 Не позднее 3 (трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод 1-го этапа строительства Комплекса в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику уведомление о завершении строительства, о необходимости проведения Сторонами сверки расчетов и о готовности Апартаментов к передаче Участнику ("**Уведомление о приемке**"). В Уведомлении о приемке Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия им Апартаментов и о последствиях бездействия по принятию Апартаментов. Уведомление о приемке направляется Участнику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью о вложении по адресу, указанному в статье 17 Договора в качестве почтового, или вручается Участнику лично под расписку.
- 6.3 Участник обязан приступить к приемке Апартаментов (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика ("**Срок приемки**").
- 6.4 При уклонении Участника от принятия Апартаментов без письменного объяснения Участником причин просрочки принятия Апартаментов, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником Уведомления о приемке, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в статье 17 Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления Уведомления о приемке, вправе составить односторонний Акт о передаче Апартаментов, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Апартаментов Участнику. При этом риск случайной гибели Апартаментов признается перешедшим к Участнику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта передачи Апартаментов.
- 6.5 С даты подписания Акта приема-передачи Апартаментов до государственной регистрации права собственности Участника на него, Участник не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование) без предварительного согласования с Застройщиком или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса. Участник вправе проводить любые ремонтные работы Апартаментов только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса. В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.
- 6.6 С даты подписания Акта приема-передачи (с даты составления одностороннего Акта о передаче Апартаментов) Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Апартаментов, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех коммунальных платежей

и издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

- 6.7 Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Апартаментов Участник подписывает с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса соответствующий договор на управление и эксплуатационное обслуживание Апартаментов и общего имущества корпуса (здания) и предоставление коммунальных услуг, а также Соглашение об определении порядка пользования общим имуществом.
- 6.8 До подписания Акта приема-передачи Апартаментов Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные недостатки Апартаментов фиксируются Сторонами в дефектной ведомости и подлежат устранению Застройщиком в сроки и порядке, установленные дефектной ведомостью. Устранение всех выявленных согласно дефектной ведомости недостатков является основанием для подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 6.9. Застройщик с даты ввода в эксплуатацию 1-го этапа строительства Комплекса в установленном законом порядке и до подписания Участником договора на управление и эксплуатационное обслуживание Апартаментов и общего имущества корпуса (здания) уплачивает по действующим тарифам стоимость технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации Комплекса, а также иных расходов, связанных с обслуживанием Апартаментов и общего имущества корпуса (здания) на основании счетов, выставленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и (или) управляющей (эксплуатирующей) организацией.
- 6.10. Сумма расходов, понесенных Застройщиком в соответствии со статьей 6.9 Договора на уплату по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации Комплекса, а также иных расходов, связанных с обслуживанием Апартаментов и общего имущества корпуса (здания), с даты ввода в эксплуатацию 1-го этапа строительства Комплекса в установленном законом порядке и до даты подписания Участником договора на управление и эксплуатационное обслуживание Апартаментов и общего имущества корпуса (здания), на основании счетов, выставленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и (или) управляющей (эксплуатирующей) организацией, подлежат компенсации Участником. Сумма, необходимая для покрытия расходов, указанных в настоящей статье, уплачивается Участником непосредственно Застройщику в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения Участником соответствующего счета Застройщика. Указанный счет направляется Застройщиком Участнику по почте, по почтовому адресу, указанному в Договоре, заказным письмом с описью о вложении, либо вручается лично под расписку. Счет считается доставленным надлежащим образом при наличии у Застройщика сведений о получении Участником счета, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу.

7. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА НА АПАРТАМЕНТ

- 7.1 Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Застройщик и Участник обязуются в установленном законодательством порядке подать необходимые документы в Регистрирующий орган для постановки Апартамента на кадастровый учет и регистрации права собственности Участника на Апартамент.
- 7.2 Государственная регистрация права собственности Участника на Апартамент одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности Участника на общее имущество корпуса (здания) в части, пропорциональной площади Апартамента Участника.
- 7.3 Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Застройщик вправе предложить, а Участник согласиться на заключение с Застройщиком возмездного Договора об оказании услуг по содействию в регистрации права собственности Участника на Апартамент.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 8.1 Гарантийный срок для Апартамента, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Апартамента, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Апартамента Участнику.
- 8.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав корпуса (здания), составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства в корпусе (здании) соответствующему участнику долевого строительства.
- 8.3 При обнаружении недостатков в течение гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником.
- 8.1 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Апартамента, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа корпуса (здания) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Апартамента либо вследствие ремонта Апартамента, проведенного самим Участником или привлеченным им третьими лицами.

9. ПЕРЕМЕНА ЛИЦ В ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕ

- 9.1 Участник вправе с предварительного письменного согласия Застройщика после осуществления государственной регистрации Договора и до подписания Сторонами Акта приема-передачи полностью или частично передать принадлежащее ему по Договору право требования на Апартамент одному или нескольким лицам при условии уплаты Участником Цены в полном объеме или перевода долга Участника на нового участника долевого строительства.

- 9.2 Перевод долга Участником по уплате Цены частично или в полном объеме может быть совершен только с предварительного письменного согласия Застройщика.
- 9.3 Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным Соглашением, подписываемым Участником и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Соглашение об уступке права требования, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации Регистрирующим органом и вступает в силу с момента такой регистрации.
- 9.4 Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании услуг по содействию в регистрации Соглашения об уступке права требования, в том числе с переводом долга, и перехода права требования на третье лицо, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

10. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1 Договор может быть расторгнут или прекращен в следующих случаях:
- 10.1.1 в результате исполнения Сторонами в полном объеме своих обязательств по Договору;
 - 10.1.2 по взаимному соглашению Сторон о прекращении Договора;
 - 10.1.3 одностороннего отказа Участника от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором;
 - 10.1.4 одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором;
 - 10.1.5 в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2 Односторонний отказ Застройщика от исполнения Договора
- 10.2.1 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренных в статье 10.2 Договора.
 - 10.2.2 Основания одностороннего отказа Застройщика
- Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях ("**Основания одностороннего отказа Застройщика**"):
- (a) если Участник допустил просрочку внесения регулярных платежей в счет оплаты Цены более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочку внесения одного платежа в срок более чем 2 (два) месяца;
 - (b) если Участник необоснованно уклоняется от подачи Договора либо дополнительных соглашений к нему в Регистрирующий орган в целях их государственной регистрации, более чем 30 (тридцать) дней с даты подписания Договора либо дополнительных соглашений к нему.

10.2.3 Порядок одностороннего отказа Застройщика

В случае наступления Основания одностороннего отказа Застройщика, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления об отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с описью вложения ("**Уведомление об отказе**") при соблюдении следующих условий:

- (a) уведомление об отказе может быть направлено не ранее чем через 30 (тридцать) дней после предварительного письменного уведомления Участника о необходимости погашения задолженности по уплате Цены и о последствиях неисполнения такого требования ("**Уведомление о нарушении**");
- (b) неисполнение Участником требований, указанных в Уведомлении о нарушении;
- (c) наличие у Застройщика сведений о получении Участником Уведомления о нарушении, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу.
- d) в случае, предусмотренном статьей 10.2.2(b) Договора, в указанный в Уведомлении о нарушении срока.

10.2.4 Последствия одностороннего отказа Застройщика

- (a) в случае одностороннего отказа Застройщик освобождается от обязательств перед Участником по Договору и возвращает Участнику фактически внесенные им по Договору денежные средства в счет уплаты Цены в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, при условии, если Участник обратился к Застройщику за денежными средствами. Если по истечении указанного срока Участник не обратился за получением денежных средств, либо не указал в своем заявлении реквизиты для произведения платежа, Застройщик обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщается Участнику.

10.3 Односторонний отказ Участника от исполнения Договора

10.3.1 Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренных в статье 10.3 Договора.

10.3.2 Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях ("**Основания одностороннего отказа Участника**"):

- (a) неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Апартаментов в срок, превышающий Срок передачи на 2 (два) месяца;
- (b) неисполнение Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков, соразмерному уменьшению Цены или

возмещению расходов Участника на устранение недостатков в случае, если Апартамент построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора или обязательных требований;

- (с) существенное нарушение требований к качеству Апартамента.

10.3.3 Порядок одностороннего отказа Участника

- (а) Для одностороннего отказа от исполнения Договора Участник обязан направить Застройщику уведомление об отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с описью вложения с указанием основания одностороннего отказа от исполнения Договора.
- (б) Участник вправе воспользоваться своим правом на односторонний отказ от исполнения Договора в течение 6 (шести) месяцев с момента, когда Участнику стало известно о наличии Основания одностороннего отказа Участника.

10.3.4 Последствия одностороннего отказа Участника

- (а) Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, а в случае одностороннего отказа от исполнения Договора по основанию, предусмотренному статьей 10.3.2(а) Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, вернуть Участнику денежные средства, уплаченные им в счет Цены, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.
- (б) проценты, указанные в пункте (а) настоящей статьи, начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет Цены до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.
- (с) если в течение установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет Цены, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

10.4 В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.5 Участник имеет право требовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке по основаниям, указанным в статьях 9 ч.1.1, 18 ч.3 Закона о долевом участии.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1 Участник обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

11.1.1 в случае несвоевременного внесения платежей в оплату Цены Участник уплачивает 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;

11.1.2 в случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Апартаментов, расходов Застройщика на содержание Апартаментов после дня, с которого эти расходы должен нести Участник — пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки;

11.1.3 в случае уклонения от приемки Апартаментов либо необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи - в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей;

11.1.4 в случае нарушения срока подачи документов на государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности на Апартаменты, установленных в статьях 7.1 и 13.2 Договора - в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый рабочий день нарушения срока подачи документов на регистрацию;

11.1.5 в случае несвоевременного внесения платежей в счет компенсации расходов Застройщика, понесенных в соответствии со статьей 6.10. Договора - пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки;

Оплата штрафов и пени производится Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования об оплате от Застройщика.

Все неустойки, предусмотренные выше, являются штрафными и взимаются сверх суммы убытков и вне зависимости от их наличия.

11.2 В случае нарушения Срока передачи Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей статьей неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. При множественности Участников неустойка уплачивается пропорционально долям Участников, при этом двукратное увеличение применяется только по отношению к той доле, которая причитается к уплате участникам - физическим лицам.

11.3 В случае нарушения Срока передачи вследствие уклонения Участника от подписания Акта передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени), указанной в статье 11.2 Договора, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в той степени, в какой такое неисполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания Договора.

12.2 Нехватка финансовых средств, неполучение каких-либо разрешений или несоблюдение требований к оформлению документов, непредвиденные экономические колебания на местном или национальном рынке и сбой банковской системы в урегулировании расчетов не являются Обстоятельствами непреодолимой силы.

12.3 Освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие непосредственного воздействия Обстоятельств непреодолимой силы.

12.4 В случае наступления Обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств откладывается на период существования Обстоятельств непреодолимой силы.

12.5 Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, должна не позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней после наступления этих обстоятельств, известить об этом другую Сторону в письменной форме. Такое сообщение должно содержать документы Органов власти, подтверждающие наличие Обстоятельств непреодолимой силы (например, справки о пожаре, наводнении, землетрясении, военных действиях, забастовках и прочее) и, насколько это возможно, оценку воздействия Обстоятельств непреодолимой силы на способность Стороны, ссылающейся на такие обстоятельства, выполнять свои обязательства по Договору, а также оценку предполагаемой продолжительности действия этих обстоятельств.

12.6 После прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылавшаяся на них, должна немедленно, но в любом случае не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после прекращения действия этих обстоятельств, письменно известить об этом другую Сторону.

12.7 В случае, если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении Обстоятельств непреодолимой силы или прекращении их действия или задержит такое извещение, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за любые убытки, понесенные другой Стороной в результате отсутствия или задержки извещения.

12.8 Стороны обязаны исполнять все другие обязательства, не затронутые Обстоятельствами непреодолимой силы.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 13.1 Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации Регистрирующим органом и считается заключенным с даты такой регистрации.
- 13.2 Стороны обязуются обратиться в Регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации Договора, представив все необходимые для этого документы, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора.
- 13.3 По соглашению Сторон может быть заключен возмездный договор оказания услуг Застройщиком Участнику по регистрации Договора.

14. ЗАВЕРЕНИЯ УЧАСТНИКА

- 14.1 Участник полностью дееспособен, не был в установленном порядке признан недееспособным или ограниченно дееспособным, понимает значение своих действий и может руководить ими.
- 14.2 Заключая Договор, Участник не находится под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя Участника с Застройщиком, а также у Участника отсутствуют тяжелые обстоятельства, вынуждающие его заключить Договор. Участник подтверждает, что условия Договора не являются для него крайне невыгодными.
- 14.3. Любая информация, предоставленная Участником письменно, за подписью надлежаще уполномоченных лиц, в рамках исполнения Договора, является полной, точной и достоверной во всех существенных положениях.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 15.1 Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из действующих Сторон и один - для Регистрирующего органа.
- 15.2 Договор действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.
- 15.3 Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.
- 15.4 К отношениям Сторон, основанным на Договоре, применяется право Российской Федерации.
- 15.5 Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения Договора. В противном случае Стороны передают спор на рассмотрение суда по выбору истца в суд (i) по месту нахождения ответчика, (ii) по месту жительства истца или (iii) по месту заключения или исполнения Договора, а в случае если спор связан с правом на Апартамент – по месту нахождения Комплекса.
- 15.6 При изменении реквизитов Стороны: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, паспортных

данных и т.п., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

- 15.7 Все уведомления, извещения, требования и претензии, а так же иная официальная переписка должны направляться Сторонами в письменной форме по адресу, указанному в Договоре в качестве почтового отправления, заказного письма либо телеграммой с уведомлением о вручении.
- 15.8 Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по Договору сведений.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

К Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение 1. Описание Апартаментов.
- Приложение 2. График платежей.
- Приложение 3. Затраты на строительство и вознаграждение Застройщика.
- Приложение 4. Форма Акта исполнения обязательств.
- Приложение 5. Ведомость отделки.
- Приложение 6. Форма Акта приема-передачи.

17. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Динамо»
Адрес места нахождения	125047, Россия, город Москва, 4-й Лесной пер., д. 4, офис 122
Адрес для направления уведомлений по Договору	125167, Россия, город Москва, Ленинградский проспект, д. 36, корп.13.
ОГРН	1027714022929
ИНН/КПП	7714286453/771001001
Расчетный счет	40702810600160000449
Корреспондентский счет	30101810700000000187
БИК	044525187
Наименование банка	Банк ВТБ (ПАО)

Участник:

ФИО	
Дата рождения	
Место рождения	
Серия и номер паспорта	
Кем выдан паспорт	
Когда выдан паспорт	
Код подразделения	
Адрес постоянной или временной регистрации	
Адрес для направления уведомлений по Договору (почтовый адрес)	

Застройщик	Участник
_____	_____
Перегудов Андрей Николаевич	Полностью ФИО Участника
Генеральный директор	
Печать	

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ АПАРТАМЕНТА**

**ЧАСТЬ А
ПАРАМЕТРЫ АПАРТАМЕНТА**

Номер корпуса	№ секции	Этаж	Условный №	Количество комнат	Проектная площадь

Номер присваивается Апартаменту Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров органами технической инвентаризации на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Проектная площадь Апартамента до проведения обмеров органами технической инвентаризации определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площадей неотапливаемых помещений лоджий/балконов. Определение фактической площади Апартамента производится Застройщиком после проведения обмеров органами технической инвентаризации на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

**ЧАСТЬ В
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КОРПУСА НА СХЕМЕ КОМПЛЕКСА**

ЧАСТЬ С
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ АПАРТАМЕНТА НА ПЛАНЕ ЭТАЖА

ЧАСТЬ D
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ АПАРТАМЕНТА №

Застройщик	Участник
_____	_____
Перегудов Андрей Николаевич	Полностью ФИО Участника
Генеральный директор	
Печать	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. Цена за Апартамент составляет _____ (указать сумму прописью с Заглавной буквы) рублей.
2. График платежей

№ платежа	Срок платежа	Размер платежа
1.	В течение 10 (десяти) рабочих дней после даты государственной регистрации Договора Регистрирующим органом	_____ (указать сумму прописью с Заглавной буквы) рублей _____ копеек.
2.	Не позднее _____._____._____ года	_____ (указать сумму прописью с Заглавной буквы) рублей _____ копеек.
3.	Не позднее _____._____._____ года	_____ (указать сумму прописью с Заглавной буквы) рублей _____ копеек.

По согласованию Сторон исполнение обязательств Участника по Договору может быть произведено путем зачета встречных однородных взаимных обязательств.

Застройщик	Участник
_____	_____
Перегудов Андрей Николаевич	Полностью ФИО Участника
Генеральный директор	
Печать	

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Цена включает в себя сумму затрат Застройщика на строительство Комплекса и вознаграждение за услуги Застройщика.
2. Затраты Застройщика на строительство Комплекса составляют 85 % от Цены Договора. Вознаграждение за услуги Застройщика составляет 15 % от Цены Договора.
3. В случае, если по окончании строительства 1-го этапа строительства Комплекса затраты Застройщика на строительство составят сумму больше 85 % от Цены Договора, размер вознаграждения за услуги Застройщика уменьшается на сумму превышения затрат.
4. В случае, если по окончании строительства 1-го этапа строительства Комплекса затраты Застройщика на строительство составят сумму меньше 85 % от Цены Договора, образовавшаяся разница Участнику не возвращается и увеличивает размер вознаграждения за услуги Застройщика.
5. Часть Цены, относящаяся к вознаграждению Застройщика, может быть использована Застройщиком по своему усмотрению.
6. Часть Цены, относящаяся к суммам возмещения затрат Застройщика на строительство Комплекса, может быть использована Застройщиком на следующие цели:
 - 6.1. строительство Комплекса в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство;
 - 6.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на Земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Комплекса, на уплату арендной платы за Земельный участок;
 - 6.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Комплекса, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
 - 6.4. строительство, реконструкция в границах Земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Комплекса к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;
 - 6.5. внесение платы за подключение (технологическое присоединение Комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения) или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;
 - 6.6. возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры;
 - 6.7. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Комплекса;
 - 6.8. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4
ФОРМА АКТА ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**Акт исполнения обязательств
к Договору участия в долевом строительстве № ... от « » ____ 201__ г.**

город Москва

«__» _____ 201__ г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИНАМО", в лице _____, действующего на основании _____, именуемое далее "Застройщик" с одной стороны, и _____, именуемый далее "Участник" с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт исполнения обязательств, именуемый в дальнейшем "Акт", о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором участия в долевом строительстве №__ от "___" _____ 20__ года (далее - "Договор"), Участник оплатил Застройщику денежные средства в размере _____ (_____) рублей, что подтверждается следующими документами:

_____.
2. Указанная сумма внесена Участником по Договору за нежилое помещение (апартамент):
общая проектная площадь - _____ кв.м, условный № - ____, этаж - ____, секция - ____, корпус - __ в Многофункциональном центре по адресу: город Москва, _____.
3. Задолженность Участника перед Застройщиком по Договору по состоянию на "___" _____ г. отсутствует.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Застройщик	Участник
_____	_____
ФИО	ФИО Участника
Должность	
Печать	

Главный бухгалтер	
ФИО	

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ

1. Основные характеристики Комплекса

Многофункциональный центр является 2 этапом в строительстве комплекса, в состав которого входят Административно-технический комплекс корпус 13 (1 этап), Многофункциональный общественный комплекс ВГК (3 этап) и указанный Многофункциональный центр.

Многофункциональный центр состоит из корпуса 1 (гостиница), корпуса 2 (апарт-отель), корпусов 3, 4, 5 (офисы), размещенных на единой подземной 2-уровневой части:

- **Корпус 1** – здание гостиницы общей наземной площадью 36 850 кв.м, 14-ти этажное сложное в плане: трапециевидное до 4-го этажа, П-образное с 5-го по 14 этаж. 14-й этаж устраивается по периметру здания с отступом от внешнего фасада для устройства открытой террасы.
- **Корпус 2** – здание апарт-отеля общей наземной площадью 22 145 кв.м., 10-ти этажное сложное в плане: трапециевидное до 3-го этажа, Н-образное с 4-го по 10-й этаж, с верхним техническим этажом. Верхний технический этаж устраивается по периметру здания с отступом от внешнего фасада для устройства открытой террасы.
- **Переходная галерея между корпусами 1 и 2** – переход расположен между корпусами 1 и 2 на уровне второго этажа. Сооружение одноэтажное, однопролетное, без опор на уровне земли, трапециевидное. Кровля переходной галереи с озеленением.
- **Корпус 3** – офисное здание общей наземной площадью 12 790 кв.м., 14-ти этажное с верхним техническим этажом, в плане неправильный четырехугольник. Этажи 13, 14 и верхний технический этаж запроектированы с отступами от фасада.
- **Корпус 4** – офисное здание общей наземной площадью 8 679 кв.м., 11-ти этажное с верхним техническим этажом, в плане неправильный четырехугольник. Верхний технический этаж запроектирован с отступами от фасада.
- **Корпус 5** – офисное здание общей наземной площадью 9 034 кв.м., 11-ти этажное с верхним техническим этажом, в плане неправильный четырехугольник.
- **Подземная часть** – 2-уровневая, общей площадью 30 891 кв.м., состоит из -1-го этажа (отм.-7,200), -2-го этажа (отм.-10,500), а также антресольного этажа (отм. -3,500) – под корпусом 3, антресольного этажа (отм. -3,500) – под корпусом 4, антресольного этажа (отм. -3,900) – под корпусом 5.

Конструктивные решения:

- Уровень ответственности зданий – повышенный;
- Основные конструкции зданий (колонны, несущие стены, плиты перекрытий, плиты пандусов, балки и капители) монолитные железобетонные;
- Конструктивная система корпусов – колонно-стеновая (смешанная).

Подземная часть:

- Фундаменты корпусов – плитные;
- Плиты перекрытий и покрытий – безбалочные.

Надземная часть:

- Перекрытия – безбалочные, на отдельных участках по периметру плит - контурные балки;
- Наружные стены – ненесущие из полнотелого кирпича, на отдельных участках - легкобетонные блоки.

Переходная галерея между корпусами 1 и 2:

- Колонны перехода – сварные, с опиранием на монолитные железобетонные балки корпусов 1 и 2;
- Балки – сварные двутавры криволинейного очертания, неразрезные многопролетные, рассчитанные на выход из работы любой из опор. Опорами главных балок являются повески из труб диаметром 273x9 мм.

О классе энергоэффективности:

Класс энергетической эффективности Комплекса - В (высокий).

2. Отделочные материалы апартаментов

1. Общестроительные работы

1.1. **Наружные стены** - железобетонные, фасад – светопрозрачное витражное остекление, натуральный камень – черный гранит или серпентинит со светлыми прожилками (под мрамор) в первых двух уровнях, далее на этажах декоративные элементы – известняк.

1.2. **Окна** - двухкамерные алюминиевые стеклопакеты, оконная система Schuco-Германия, высота 2,85 м. Предусмотрено открывание окон, декоративная решетка в стиле французских балконов.

1.3. **Стены между апартаментами** – монолитные и кирпичные в соответствии с проектом.

1.4. **Межкомнатные перегородки** – кирпичные.

1.5. **Входная дверь** – облицована шпоном орехового дерева и оснащена безопасными замками гостиничного типа, с системой двойной блокировки:

- VingCard с технологией RFID, дополнительно оснащенная системой с механическим ключом.

2. Инженерно-техническое оснащение

2.1. Система комнатного управления представлена производителем VDA (Италия) или аналог и помимо обычных функций осуществляет эффективную минимизацию энергозатрат.

Здание оборудовано BMS (система управления зданием) на основе оборудования Beckhoff и SCADA Citect/WonderWare (Schneider Electric).

2.2. Электроснабжение

Система электроснабжения здания построена на оборудовании от компаний Schneider Electric (Франция) и АВВ (Германия). Соответствует требованиям I категории, для нагрузок противопожарной автоматики, систем безопасности и диспетчеризации предусмотрен третий независимый источник питания - дизельная электростанция.

Для всей системы электроснабжения используются материалы и изделия, удовлетворяющие самым строгим экологическим стандартам и стандартам качества.

2.3. Холодное и горячее водоснабжение

Соответствует требованиям I категории - предусмотрен индивидуальный тепловой пункт для бесперебойного обеспечения горячим водоснабжением.

Холодная вода из городского водопровода поступает на установки умягчения воды Grundbeck GENO-mat GVA 12/15-2S (2 шт.), и далее проходит через ультрафиолетовую установку обеззараживания воды Grundbeck GENO-UV-M4/200S.

2.4. Система отопления

Система отопления двухтрубная независимая. Конвекторы, встроенные в пол и 4-х трубные запотолочные фанкойлы.

Система имеет автоматическое регулирование использования теплоносителя для экономии ресурсов, в зависимости от температуры наружного воздуха и выставленной внутренней температуры.

2.5. Система вентиляции и кондиционирования

Система вентиляции, выполненная на базе оборудования «Wolf» или аналог, имеет дистанционное регулирование расхода воздуха, зависящее от считывателя.

Центральная система кондиционирования - на каждую комнату апартаментов предусмотрен канальный фанкойл фирмы «Carrier» (или аналог), работающий как на тепло, так и на холод. Моноблочные холодильные машины «Carrier» или подобные, расположенные на кровле обеспечивают холодоносителем фанкойлы и охладители вентустановок.

Предусмотрен учет тепло-холодо-снабжения каждого апартамента. Счетчики размещаются в нишах, имея доступ через общие коридоры

2.6. Противопожарные системы

В здании предусматриваются системы противодымной защиты вентиляции и подпора воздуха.

В каждом апартаменте имеется спринклерная система пожаротушения.

Апартаменты оборудованы системами пожарной сигнализации и оповещения производства Esser by Honeywell.

2.7. Системы связи и телевидения:

Телефонная станция Avaya (США).

Структурированная кабельная система с использованием кабеля категории CAT-6e Systimax, наличие высокоскоростных оптических каналов связи вплоть до этажа, позволяющих, при желании владельца, довести оптический канал до апартамента.

Локальная вычислительная сеть представлена оборудованием Cisco (США).

Система коллективного приёма телевидения на базе IP-технологии, обеспечивающая трансляцию федерального пакета программ.

3. Холлы и входная группа.

Эксклюзивный дизайн входной группы апартаментов разработан английским архитектурным бюро “ARA Design” (Великобритания)

Во входной группе располагаются: зона ресепшен, зона отдыха и библиотека.

Отделочные материалы – мрамор, ценные породы дерева.

Пассажирские лифта OTIS с кабинами премиум класса.

Отделка лифтовых холлов на этажах – мрамор и ковры Brintons (Великобритания).

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Акт приема-передачи
к Договору участия в долевом строительстве № ... от « » _____ 201__ г.

город Москва

«__» _____ 201__ г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИНАМО", в лице _____, действующего на основании _____, именуемое далее "Застройщик" с одной стороны, и _____, именуемый далее "Участник" с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт приема-передачи к Договору участия в долевом строительстве №__ от «__» _____ 20__ года, именуемый в дальнейшем «Акт», о нижеследующем

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве №__ от «__» _____ 20__ года (далее - «Договор»), Застройщик передал, а Участник принял следующее имущество, входящее в состав объекта долевого строительства:

___комнатный Апартамент № __ (далее - «Апартамент») общей площадью ___квadratных метров, расположенный на ___этаже ___этажного здания, входящего в состав Многофункционального центра по адресу: _____присвоенному_____.

Технические характеристики Апартамента соответствуют техническому (кадастровому) паспорту, изготовленному_____.

2. Стороны подтверждают, что техническое состояние Апартамента соответствует требованиям СНиП, проектно-техническим условиям и условиям Договора, отвечает санитарным, противопожарным и другим нормам, в Апартаменте выполнены все виды работ, предусмотренные Приложением № 5 к Договору (Ведомость отделки). Апартамент передан Участнику без дефектов и недостатков, находится в состоянии, отвечающем его функциональному назначению. Участник претензий к качеству Апартамента и к Застройщику не имеет.
3. Застройщик гарантирует, что Апартамент на момент передачи Участнику свободен от прав требования третьих лиц, не находится под арестом и не является предметом спора.
4. По факту подписания настоящего Акта Участник получает ключи от Апартамента.
5. С даты подписания настоящего Акта Стороны подтверждают, что все обязательства по Договору, в том числе финансовые обязательства, считаются исполненными, Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют.
6. С момента подписания настоящего Акта в соответствии с условиями Договора и статьи 211 Гражданского кодекса Российской Федерации риск случайной гибели и случайного повреждения Апартамента несет Участник.
7. Настоящий Акт является основанием для оформления прав собственности Участника на Апартамент.
8. Настоящий Акт составлен и подписан в 3 (трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Динамо»
Адрес места нахождения	125047, Россия, город Москва, 4-й Лесной пер., д. 4, офис 122
Адрес для направления уведомлений по Договору	125167, Россия, город Москва, Ленинградский проспект, д. 36, корп. 13.
ОГРН	1027714022929
ИНН/КПП	7714286453/771001001
Расчетный счет	40702810600160000449
Корреспондентский счет	30101810700000000187
БИК	044525187
Наименование банка	Банк ВТБ (ПАО)

Участник:

ФИО	
Дата рождения	
Место рождения	
Серия и номер паспорта	
Кем выдан паспорт	
Когда выдан паспорт	
Код подразделения	
Адрес постоянной или временной регистрации	
Адрес для направления уведомлений по Договору (почтовый адрес)	

Форма Акта приема-передачи Сторонами согласована:

Застройщик	Участник
_____	_____
Перегудов Андрей Николаевич	Полностью ФИО Участника
Генеральный директор	
Печать	