

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИНАМО"**

**И**

---

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ УЧАСТНИКА

---

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

---

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

и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое 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 № RU77105000-007353, выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) 16.10.2012, но еще не получено разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию;
- (D) Застройщик привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства Комплекса;
- (Е) Проектная декларация Застройщика размещена **25.09.2013** 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 Апартамента Застройщиком Участнику, составленный по форме, приведенной в Приложении 6 к Договору;
- 1.2 "**Апартамент**" означает нежилое помещение, количество комнат – \_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м, условный № \_\_\_\_\_, расположенный на этаже \_\_\_\_\_, секция \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_ Комплекса; Описание Апартамента 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 общественный комплекс ВГК (3 этап строительства), состоящий из 7 корпусов (апарт-отель – корпуса 6, 7, 9, 10, 11, 12 и офисные помещения – корпус 8) с единой 3-уровневой подземной частью, по адресу: город Москва, Ленинградский проспект, владение 36. Привлечение денежных средств по Договору осуществляется Застройщиком на строительство Многофункционального общественного комплекса ВГК;
- 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, Дополнительного соглашения № 5 от 03.11.2016, Дополнительного соглашения № 6 от 27.11.2017;
  - 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, Дополнительного соглашения № 4 от 03.11.2016, Дополнительного соглашения № 5 от 27.11.2017;

- 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; и
- 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 Комплекса передать Апартамент Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену и принять Апартамент при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.
- 2.2 Параметры Апартаментов, а также проект планировки Апартаментов 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, перечень которых приведен в Приложении 7 к Договору.
- 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, Дополнительного соглашения № 5 от 03.11.2016, Дополнительного соглашения № 6 от 27.11.2017, 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, Дополнительного соглашения № 3 от 03.11.2016, Дополнительного соглашения № 4 от 27.11.2017, 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, Дополнительного соглашения № 3 от 03.11.2016, Дополнительного соглашения № 4 от 27.11.2017, 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, Дополнительного соглашения № 3 от 03.11.2016, Дополнительного соглашения № 4 от 27.11.2017.
- 2.6** В связи с привлечением банковского финансирования до заключения первого договора участия в долевом строительстве Застройщик получил от Банка согласие (письмо от 30.10.2013 за № 120/404200) 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 Комплекса в эксплуатацию, **не позднее IV квартала 2018 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 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) рублей, в том числе вознаграждение Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (указать сумму прописью) рублей \_\_ копеек, включая НДС 18% в размере \_\_\_\_\_ (указать сумму прописью) рублей \_\_ копеек, 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), состав которого приведен в Приложении 7 к Договору, 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:

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

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

$\Delta$  – доплата;

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

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

**(b)** если по завершении строительства Апартамента его площадь будет отличаться от проектной на ДОП 2 в меньшую сторону, Участник вправе предъявить Застройщику, а Застройщик обязан по письменному требованию Участника 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:

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

$\Delta$  – часть Цены, подлежащей возврату;

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

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

**(c)** 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 Комплекса;

**(e)** если Стороны не предъявят требований о доплате/возврате части Цены в течение сроков, указанных в пунктах (c) 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, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных требований, 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 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 Апартамента обусловлено исполнением Участником обязательства по оплате Цены в полном объеме (встречное исполнение).
- 6.2 Не позднее 1 (одного) месяца со дня получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику уведомление о завершении строительства, о необходимости проведения Сторонами сверки расчетов и о готовности Апартамента к передаче Участнику ("**Уведомление о приемке**"). В Уведомлении о приемке Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия им Апартамента и о последствиях бездействия по принятию Апартамента. 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**"). В случае если нарушение Срока передачи произошло в результате нарушения Участником Срока приемки, допущенного им по любым причинам, то Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени), указанной в статье 11.2 Договора, как сторона надлежаще исполнившая свои обязательства по Договору.
- 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 Комплекса.
- 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. В случае если устранение Застройщиком выявленных недостатков может повлечь просрочку Срока передачи, то Стороны датируют Акт приема-передачи в дату фактического осмотра Участником Апартаментов, что не освобождает Застройщика от обязанности устранения им выявленных недостатков, указанных в дефектной ведомости.

- 6.9. Застройщик с даты ввода Комплекса в эксплуатацию 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 Комплекса, с даты ввода Комплекса в эксплуатацию 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 Апартаментов 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 Апартаментов 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 корпуса (здания), 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.

**8.4** 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;

- (с) 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 Апартаментов.

#### 10.3.3 Порядок одностороннего отказа Участника

- (a) 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.
- (b) 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, возвратить 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 Апартамент, 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/его уполномоченное лицо полностью правоспособен/дееспособен, не был в установленном порядке признан недееспособным или ограниченно дееспособным, понимает значение своих действий и может руководить ими, совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые в соответствии с его учредительными документами и законодательством Российской Федерации для заключения Договора, не нарушает каких-либо положений учредительных документов и внутренних актов, которые относятся к правам и обязательствам Участника перед третьими лицами.
- 14.2** Заключая Договор, Участник/его уполномоченное лицо 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 Апартамента.

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.

Приложение 7. Перечень объектов, входящих в общую долевую собственность.

## 17. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

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

### Участник:

|   |  |
|---|--|
| Наименование                                  |  |
| Адрес места нахождения                        |  |
| Адрес для направления уведомлений по Договору |  |
| ОГРН  |  |
| ИНН/КПП                                       |  |
| Расчетный счет                                |  |
| Корреспондентский счет                        |  |
| БИК   |  |
| Наименование банка                            |  |

| Застройщик  | Участник |
|---|----------|
| <hr/>   | <hr/>    |
| <b>Перегудов Андрей Николаевич</b><br><b>Генеральный директор</b> |          |
| Печать  | Печать   |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1  
ОПИСАНИЕ АПАРТАМЕНТА**

**ЧАСТЬ А  
ПАРАМЕТРЫ АПАРТАМЕНТА**

| <b>Номер корпуса</b>         | <b>№ секции</b> | <b>Этаж</b> | <b>Условный №</b> | <b>Количество комнат</b> | <b>Проектная площадь</b> |
|------------------------------|-----------------|-------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Заполняем все столбцы</b> |                 |             |                   |                          |                          |

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 № [ ]**

| <b>Застройщик</b>                  | <b>Участник</b> |
|------------------------------------|-----------------|
| _____                              | _____           |
| <b>Перегудов Андрей Николаевич</b> |                 |
| <b>Генеральный директор</b>        |                 |
| Печать                             | Печать          |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

## ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. Цена за Апартамент составляет \_\_\_\_\_ (указать сумму прописью) рублей, в том числе вознаграждение Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (указать сумму прописью) рублей \_\_ копеек, включая НДС 18% в размере \_\_\_\_\_ (указать сумму прописью) рублей \_\_ копеек.
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) рублей, в том числе вознаграждение Застройщика в размере _____ (указать сумму прописью) рублей __ копеек, включая НДС 18% в размере _____ (указать сумму прописью) рублей __ копеек. |

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

| Застройщик  | Участник |
|---|----------|
| _____   | _____    |
| <b>Перегудов Андрей Николаевич</b><br><b>Генеральный директор</b> |          |
| Печать  | 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 % (в том числе НДС, исчисленный от суммы Вознаграждения за услуги Застройщика) от Цены Договора.
3. В случае, если по окончании строительства Комплекса затраты Застройщика на строительство составят сумму больше 85 % от Цены Договора, размер вознаграждения за услуги Застройщика уменьшается на сумму превышения затрат с соответствующей корректировкой в сторону уменьшения обязательств перед бюджетом по НДС с суммы Вознаграждения за услуги Застройщика.
4. В случае, если по окончании 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 затрат с соответствующей корректировкой в сторону увеличения обязательств перед бюджетом по НДС с суммы Вознаграждения за услуги Застройщика.
5. Часть Цены, относящаяся к вознаграждению Застройщика за вычетом НДС, 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 \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, 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 общественном комплексе ВГК 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                   |
|--------------------------|----------------------------|
| _____                    | _____                      |
| <b>ФИО</b>               | <b>ФИО Участника</b>       |
| <b>Должность</b>         | <b>Должность Участника</b> |
| Печать                   | Печать                     |
| _____                    | _____                      |
| <b>Главный бухгалтер</b> | <b>Главный бухгалтер</b>   |
| <b>ФИО</b>               | <b>ФИО</b>                 |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5  
ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ**

**1. Основные характеристики Комплекса**

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

Многофункциональный общественный комплекс ВГК состоит из зданий апарт-отелей (корпуса 6, 7, 9, 10, 11, 12) и офисного здания (корпус 8), размещенные на единой подземной 3-уровневой части:

- **Корпус 6** – здание апарт-отеля площадью 20 904,0 кв.м, поделено на две секции, 12-ти этажное с верхним техническим этажом.
- **Корпус 7** – здание апарт-отеля площадью 21 579,8 кв.м, поделено на 2 секции, 12-ти этажное с верхним техническим этажом, устраиваемого над частью здания, другая часть - эксплуатируемая кровля.
- **Корпус 8** – офисное здание площадью 38778,2 кв.м, односекционное 23-этажное с выступающим объемом на высоту 10-ти этажей (на уровне 11-го этажа – участок неэксплуатируемой кровли).
- **Корпус 9** – здание апарт-отеля площадью 6 287,0 кв.м, односекционное 12-ти этажное с верхним техническим этажом, устраиваемого над частью здания, другая часть - эксплуатируемая кровля.
- **Корпус 10** – здание апарт-отеля площадью 26 705,5 кв.м, поделено на 2 секции, 15-ти этажное с верхним техническим этажом, устраиваемого над частью здания, другая часть - неэксплуатируемая кровля.
- **Корпус 11** – здание апарт-отеля площадью 32 065,5 кв.м, поделено на 2 секции, 15-ти этажное с верхним техническим этажом, устраиваемого над частью здания, другая часть - неэксплуатируемая кровля.
- **Корпус 12** – здание апарт-отеля площадью 45 199,0 кв.м, поделено на 5 секций, 15-25-ти этажное с техническим 16-ым и верхним техническим этажом.
- **Подземная часть** – 3-уровневая, общей площадью 112 032 кв.м., состоит из -1-го этажа (отм. -7,200), -2-го этажа (отм. -10,500), -3-го этажа (отм. -13,800), а также антресольного этажа (отм. -2,900) – под корпусом 7, антресольного этажа (отм. -3,900) – под корпусом 8, антресольного этажа (отм. -3,000) – под корпусом 9, антресольного этажа (отм. -2,700) – под корпусом 10, антресольного этажа (отм. -3,000) – под корпусом 11.

#### **Конструктивные решения корпусов:**

- Конструктивная система - колонно-стенная (смешанная);
- Несущие конструкции из монолитного железобетона;
- Здания разделены деформационными швами на отдельные блоки разной этажности.

#### **Подземная часть:**

- Фундаменты корпусов 6, 7, 9, 10 и 11 и вне зоны корпусов – свайные;
- Фундаменты корпусов 8 и 12 – комбинированные свайно-плитные;
- Перекрытия – безбалочные;
- Наружные стены – «стена в грунте» траншейного типа.

#### **Надземная часть:**

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

#### **О классе энергоэффективности:**

Класс энергетической эффективности В (высокий) для корпуса 8 и В+ (повышенный) для корпусов с апартаментами.



## 2. Описание передаваемого Апартаментов

### 2.1. Общестроительные работы:

- 2.1.1. Наружные стены - железобетонные, облицованные натуральным камнем с элементами орнамента, фактурная обработка. Фасады вентилируемые.
- 2.1.2. Стены между апартаментами – монолитные и кирпичные в соответствии с проектом.
- 2.1.3. Межкомнатные перегородки не выполняются.
- 2.1.4. Потолки – без отделки, высота «в чистоте» не менее 3,00 м.
- 2.1.5. Отделка пола не выполняется.
- 2.1.6. Окна - двухкамерные алюминиевые стеклопакеты с низкоэмиссионным покрытием. Предусмотрено открывание окон.
- 2.1.7. Подоконные плиты – не устанавливаются, под подоконные плиты выполняется черновая стяжка.
- 2.1.8. Входная дверь – металлическая, с декоративной отделкой с наружной стороны.
- 2.1.9. Межкомнатные двери - не устанавливаются.
- 2.1.10. Все последующие работы по доведению Апартаментов до полной готовности выполняются Участником.

### 2.2. Санитарно-технические работы и оборудование

#### 2.2.1. Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается. В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. Работы по заземлению ванн выполняются Участником долевого строительства.

#### 2.2.2. Фекальная канализация.

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются Участником.

#### 2.2.3. Система отопления.

Выполняется в полном объеме в соответствии с проектом.

### 2.3. Электромонтажные работы и оборудование

- 2.3.1. Электромонтажные работы и допуск в эксплуатацию электроустановок выполняется в два этапа:

I этап (при вводе Комплекса в эксплуатацию) - монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для каждого апартамента для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А.

II этап (при дострое Апартаментов Участником) - монтаж и допуск электроустановки Апартаментов по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением Апартаментов по постоянной схеме.

Плиты не поставляются и не устанавливаются.

- 2.3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в Апартамент.

**2.3.3.** Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются.

#### **2.4. Отделка помещений общего пользования**

К помещениям общего пользования отнесены:

Входные группы, лифтовые холлы, лестничные клетки всех лестниц, помещение для уборочного инвентаря, санузлы, щитовые сильных и слабых токов, и т.п.;

Помещения межквартирных коридоров, тамбур-шлюзов, лифтовых холлов и лестничных клеток на всех этажах зданий;

| <b>Наименование помещений</b>                                      | <b>Стены</b>   | <b>Потолки</b>   | <b>Полы</b>   |
|--|--|--|---|
| Технические помещения (в соответствии с нормами).                  | Окраска ВД краской с подготовкой.  | Окраска ВД краской с подготовкой, потолочные светильники.  | Керамическая плитка, плинтус из керамической плитки 7 см. В щитовых сильных и слабых токов - антистатический линолеум, пластиковый плинтус.   |
| Вестибюли, входные группы, лифтовые холлы 1 этажа.                 | Высококачественная декоративная штукатурка.  | Светильники, с возможностью дневного и вечернего освещения (реостаты).   | Керамическая плитка. В тамбурах входных групп и перед входными дверьми - грязеочистные покрытия.  |
| Лестницы и лестничные клетки                                       | Выравнивание, шпатлевка, окраска ВД краской, в т.ч. обратные и боковые поверхности лестниц, либо архитектурный бетон с обеспыливанием, потолочные светильники. | Выравнивание, шпатлевка, окраска ВД краской, в т.ч. обратные и боковые поверхности лестниц, либо архитектурный бетон с обеспыливанием, потолочные светильники. | Площадки и ступени из керамической плитки, плинтус из керамогранита, либо из архитектурного бетона заводского изготовления с обеспыливанием. Ограждение ступеней - черный металл, окраска - грунт с ингибиторами коррозии, алкидная матовая эмаль в 2 слоя. |
| Лифтовые холлы этажей.   | Керамическая плитка.   | Окраска ВД краской, потолочные светильники.  | Керамическая плитка.  |
| Санузлы и помещения для уборочного инвентаря, помещения персонала. | Керамическая плитка.   | Окраска (обеспыливание).   | Керамическая плитка.  |

### **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 \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, 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 дома, входящего в состав Многофункционального общественного комплекса ВГК 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 Апартамента 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, г. Москва, 4-й Лесной пер., д. 4, офис 122.      |
| Адрес для направления уведомлений по Договору | 125167, Россия, г. Москва, Ленинградский просп., д. 36, корп. 13 |
| ОГРН  | 1027714022929  |
| ИНН/КПП                                       | 7714286453/771001001   |
| Расчетный счет                                | 40702810600160000449   |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Корреспондентский счет</b> | 30101810700000000187 |
| <b>БИК</b>                    | 044525187            |
| <b>Наименование банка</b>     | Банк ВТБ (ПАО)       |

**Участник:**

|  |  |
|--|--|
| <b>Наименование</b>                                  |  |
| <b>Адрес места нахождения</b>                        |  |
| <b>Адрес для направления уведомлений по Договору</b> |  |
| <b>ОГРН</b>  |  |
| <b>ИНН/КПП</b>                                       |  |
| <b>Расчетный счет</b>                                |  |
| <b>Корреспондентский счет</b>                        |  |
| <b>БИК</b>   |  |
| <b>Наименование банка</b>                            |  |

**Форма Акта приема-передачи Сторонами согласована:**

| <b>Застройщик</b>                  | <b>Участник</b> |
|------------------------------------|-----------------|
| _____                              | _____           |
| <b>Перегудов Андрей Николаевич</b> |                 |
| <b>Генеральный директор</b>        |                 |
| Печать                             | Печать          |