

Территориальное управление  
Федерального агентства по управлению  
государственным имуществом  
в Московской области

УВЕДОМЛЕНИЕ № 23-2385/25  
о готовности к реализации  
арестованного имущества

«21» октября 2025 г.

г. Красногорск

Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Московской области, в лице заместителя руководителя И.А. Никишина, поручает Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области реализацию следующего имущества:

№ п/п	Наименование предметов и их характеристика	Кол-во	Общая стоимость
1.	Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 9, условный номер 1089, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное	1	9 105 000,00 руб.
2.	Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 15, условный номер 1131, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное	1	9 105 000,00 руб.
3.	Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20.12.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 1, этаж 15, условный номер 53, площадью 52,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное	1	10 742 000,00 руб.
	Итог:	3	28 952 000,00 руб.

Вышеуказанное имущество арестовано судебным приставом-исполнителем Мытищинского РОСП ГУФССП России по Московской области Соколовой А.В. (акт о наложении ареста (описи имущества) от 03.06.2025 г. по исполнительному производству от 14.04.2025 № 210588/25/50023-ИП, возбужденного на основании исполнительного листа № ФС 051763346 от 20.03.2025, выданный Мытищинским городским судом, предмет исполнения: взыскания в размере 26 879 016.22 руб. в отношении должника : Садыкова Эндре Маратовна, в пользу взыскателя: ООО "С3 "Кинодевелопмент".

Заместитель руководителя  
Главного управления

Ставицкий Е.В.



И.А. Никишин



5 4 4 7 6 0 8 9 7 7 5 0 2 3

В ДЕЛО

Постановление о передаче арестованного имущества на торги

19.09.2025

Мытищи

Судебный пристав-исполнитель Мытищинское РОСП ГУФССП России по Московской области (Код по ВКСП: 50023), адрес подразделения: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 43, „ Соколова Александра Вадимовна, рассмотрев материалы исполнительного производства от 14.04.2025 № 210588/25/50023-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа исполнительный лист (1) № ФС 051763346 от 20.03.2025, выданный органом: Мытищинский городской суд (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 15, , ) по делу № 2-11677/2024, вступившему в законную силу 10.01.2025, предмет исполнения: Иные взыскания имущественного характера в пользу физических и юридических лиц в размере: 26 879 016.22 руб. в валюте по ОКВ: 643, в отношении должника (тип должника: физическое лицо): Садыкова Эндре Маратовна, 1998,

в пользу взыскателя: ООО "СЗ "Кинодевелопмент", адрес взыскателя: 140184, Россия, Московская обл., , г. Жуковский, , ул. Мичурина, д. 7/13, эт.2 о/ф.3.,

УСТАНОВИЛ:

Во исполнение требований указанного исполнительного документа 03.06.2025 г. арестовано имущество, которое подлежит дальнейшей реализации путем проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 6, ст. 14, ст. 68, ст. 69, ст. 87, ст. 89, ст. 91, ст. 92 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Передать в Росимущество (территориальный орган Росимущества) на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона, следующее имущество:

ID 46231080304364: Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 9, условный номер 1089, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (местонахождение: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное) в количестве 1(шт, Код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту описи и ареста 5 000 000 р., цена по оценке за единицу 9 105 000 р., стоимость по оценке 9 105 000 р., номер лота 1. Оценка имущества произведена ООО "Центр судебных экспертиз 21 век". Отчет специалиста-оценщика от 20.08.2025 № 01-08/25-2,01-08/25-4,01-08/25-3. Постановление судебного пристава-исполнителя об оценке имущества от 29.08.2025 № 50023/25/3110830.

ID 46231080304390: Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 15, условный номер 1131, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (местонахождение: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное) в количестве 1(шт, Код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту описи и ареста 5 000 000 р., цена по оценке за единицу 9 105 000 р., стоимость по оценке 9 105 000 р., номер лота 2. Оценка имущества произведена ООО "Центр судебных экспертиз 21 век". Отчет специалиста-оценщика от 20.08.2025 № 01-08/25-2,01-08/25-4,01-08/25-3. Постановление судебного пристава-исполнителя об оценке имущества от 29.08.2025 № 50023/25/3110830.

ID 46231080304395: Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20.12.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 1, этаж 15, условный номер 53, площадью 52,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (местонахождение: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное) в количестве 1(шт, Код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту описи и ареста 6 000 000 р., цена по оценке за единицу 10 742 000 р., стоимость по оценке 10 742 000 р., номер лота 3. Оценка имущества произведена ООО "Центр судебных экспертиз 21 век". Отчет специалиста-оценщика от 20.08.2025 № 01-08/25-2,01-08/25-4,01-08/25-3. Постановление судебного пристава-исполнителя об оценке имущества от 29.08.2025 № 50023/25/3110830.

Итого на сумму 28 952 000,00 руб. в количестве 3 лотов.

2. Обязать ТУ в Московской области:

2.1. Принять на реализацию путем проведения открытых торгов в форме аукциона арестованное имущество (документы, характеризующие арестованное имущество) по акту о приеме-передаче в сроки, установленные частью 7 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

2.2. В десятидневный срок с момента получения имущества должника по акту о приеме-передаче разместить информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования.

В течение семи рабочих дней после опубликования извещения письменно сообщить судебному приставу-исполнителю информацию о соответствующем сайте информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования.

2.3. Обеспечить по требованию судебного пристава-исполнителя представление (ознакомление) любых документов или информации, связанных с проведением торгов на любой стадии их подготовки и проведения по месту нахождения судебного пристава-исполнителя.

2.4. В случае объявления торгов несостоявшимися уведомить об этом судебного пристава-исполнителя и представить ему протокол о признании торгов несостоявшимися не позднее одного дня с даты наступления указанного события.

2.5. В случае объявления торгов несостоявшимися назначить вторичные торги не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися.

2.6. Соблюдать сроки реализации, возврата нереализованного имущества, перечисления денежных средств, вырученных от реализации, представления отчетных документов о результатах реализации, а также иные условия, предусмотренные Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и Соглашением ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015.

3. Предупредить руководителя ТУ в Московской области, что нарушение лицом, не являющимся должником, законодательства об исполнительном производстве, выразившееся в невыполнении законных требований судебного пристава-исполнителя, влечет административную ответственность в соответствии с частью 3 статьи 17.14 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. Постановление направить в специализированную организацию для исполнения: ТУ в Московской области, .

5. Копии постановления направить сторонам исполнительного производства:

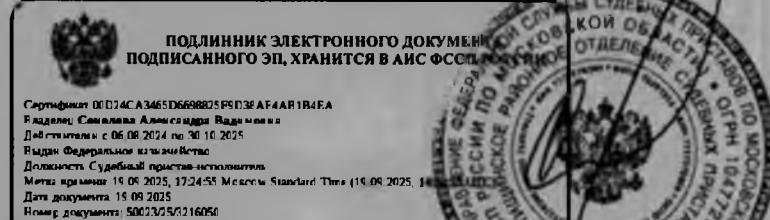
ООО "С3 "Кинодевелопмент", адрес: 7714425442 (страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Садыкова Эндже Маратовна, страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Порядок обжалования (Ф3229\_СТ121\_СТ122), Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ст. 121, ст. 122 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Судебный пристав-исполнитель  
старший лейтенант внутренней службы  
Результат проверки ЭП: Подпись верна

Соколова Александра Вадимовна



Вид документа: О\_IP\_ACT\_ARR\_GETAUC | Идентификатор: 46231544760897

Идентификатор ИП: 46231519780913

Номер ИП: 210588/25/50023-ИП

Должностное лицо, ведущее ИП: Судебный пристав-исполнитель (07-05), Соколова Александра Вадимовна  
Формат: [http://www.fssp.gov.ru/namespace/order\\_fssp/2022/1](http://www.fssp.gov.ru/namespace/order_fssp/2022/1)



5 4 0 6 3 0 0 7 4 7 5 0 2 3

В ДЕЛО

Постановление об оценке вещи или имущественного права (о принятии результатов оценки)

29.08.2025

Мытищи

Судебный пристав-исполнитель Мытищинское РОСП ГУФССП России по Московской области (Код по ВКСП: 50023), адрес подразделения: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 43, „ Таранова Юлия Николаевна, рассмотрев материалы исполнительного производства от 14.04.2025 № 210588/25/50023-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа исполнительный лист (1) № ФС 051763346 от 20.03.2025, выданный органом: Мытищинский городской суд (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 15, , ) по делу № 2-11677/2024, вступившему в законную силу 10.01.2025, предмет исполнения: Иные взыскания имущественного характера в пользу физических и юридических лиц в размере: 26 879 016.22 руб. в валюте по ОКВ: 643, в отношении должника (тип должника: физическое лицо): Садыкова Эндрже Маратовна, .1998.

в пользу взыскателя: ООО "С3 "Кинодевелопмент", адрес взыскателя: 140184, Россия, Московская обл., , г. Жуковский, , ул. Мичурина, д. 7/13, эт.2 оф.3.,

УСТАНОВИЛ:

Судебным приставом-исполнителем арестовано имущество должника, указанное в акте о наложении ареста (описи имущества) от 03.06.2025 г.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» для определения рыночной стоимости имущества был назначен оценщик ООО "Центр судебных экспертиз 21 век", обладающий специальными знаниями в области оценки.

В соответствии с заключением оценщика стоимость арестованного имущества составляет 28 952 000,00 руб.

Оснований сомневаться в достоверности определения рыночной стоимости имущества у судебного пристава-исполнителя не имеется.

В ходе исполнения исполнительного документа 03.06.2025 наложен арест.

ID 46231080304364 Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 9, условный номер 1089, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное в количестве 1.000 (шт, код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту о наложении ареста (описи имущества) 5 000 000 руб., стоимость согласно акту о наложении ареста (описи имущества) 5 000 000 руб., цена по оценке за единицу 9 105 000 руб., стоимость по оценке 9 105 000 руб..

ID 46231080304390 Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 15, условный номер 1131, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное в количестве 1.000 (шт, код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту о наложении ареста (описи имущества) 5 000 000 руб., стоимость согласно акту о наложении ареста (описи имущества) 5 000 000 руб., цена по оценке за единицу 9 105 000 руб., стоимость по оценке 9 105 000 руб..

ID 46231080304395 Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20.12.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 1, этаж 15, условный номер 53, площадью 52,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное в количестве 1.000 (шт, код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту о наложении ареста (описи имущества) 6 000 000 руб., стоимость согласно акту о наложении ареста (описи имущества) 6 000 000 руб., цена по оценке за единицу 10 742 000 руб., стоимость по оценке 10 742 000 руб..

На основании изложенного, руководствуясь ст. 6, ст. 14, п. 3 ч. 4 ст. 85 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Принять результаты оценки в соответствии с отчетом оценщика от 20.08.2025 г. № 2025-2.01-08/25-4,01-08/25-3 об оценке арестованного имущества;

ID 46231080304364: Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 9, условный номер 1089, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное в количестве 1(шт, код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту описи и ареста 5 000 000 р., цена по оценке за единицу 9 105 000 р., стоимость по оценке 9 105 000 р..

ID 46231080304390: Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 15, условный номер 1131, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное в количестве 1(шт, код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту описи и ареста 5 000 000 р., цена по оценке за единицу 9 105 000 р., стоимость по оценке 9 105 000 р..

ID 46231080304395: Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/1-15-53-2/АН от

20.12.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 1, этаж 15, условный номер 53, площадью 52,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное в количестве 1(шт, Код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту описи и ареста 6 000 000 р., цена по оценке за единицу 10 742 000 р., стоимость по оценке 10 742 000 р..

Итого на сумму 28 952 000,00 р. (Двадцать восемь миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи рублей ноль копеек).

2. Разъяснить сторонам исполнительного производства, что:

в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке;

в соответствии с частью 1 статьи 87.1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» должник вправе в срок, не превышающий десяти дней со дня его извещения об оценке имущества, произведенной судебным приставом-исполнителем или оценщиком, ходатайствовать о самостоятельной реализации указанного имущества, если его стоимость не превышает 30 000 рублей;

в соответствии с частью 1 статьи 87.2 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» взыскатель в срок, не превышающий десяти дней со дня его извещения о том, что стоимость имущества должника, оценка которого произведена судебным приставом-исполнителем или оценщиком, не превышает 30 000 рублей, вправе ходатайствовать об оставлении за собой указанного имущества в счет погашения взыскания;

в соответствии с частью 6 статьи 87.2 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае отказа взыскателя от передачи ему имущества должника, стоимость которого не превышает 30 000 рублей, либо непоступления от него ходатайства об оставлении за собой такого нереализованного имущества данное имущество подлежит принудительной реализации.

3. Копии постановления с приложением копии заключения оценщика по результатам отчета об оценке направить сторонам исполнительного производства:

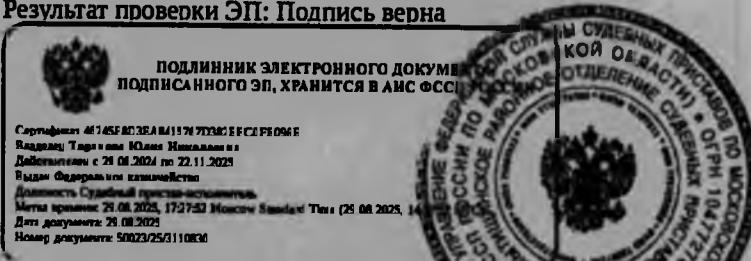
ООО "С3 "Кинодевелопмент", адрес: 7714425442 (страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Садыкова Эндре Маратовна, мер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Порядок обжалования (Ф3229\_СТ121\_СТ122), Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ст. 121, ст. 122 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Судебный пристав-исполнитель  
старший лейтенант внутренней службы  
Результат проверки ЭП: Подпись верна

Таранова Юлия Николаевна



Вид документа: О\_IP\_ACT\_ARR\_APROMO\_007. Идентификатор: 46231540660074  
Идентификатор ИП: 46231519780913

Номер ИП: 210588/25/50023-ИП

Должностное лицо, ведущее ИП: Судебный пристав-исполнитель (11-3-4-105), Таранова Юлия Николаевна  
Формат: [http://www.fssp.gov.ru/namespace/order\\_fssp/2022/1](http://www.fssp.gov.ru/namespace/order_fssp/2022/1)



Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ 21 ВЕК»

ОГРН – 1217700581670, ИНН – 9725067506  
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, помещ. 533.2,  
тел. +7 495 968 17 70, эл. почта: [info@centersudexpert.ru](mailto:info@centersudexpert.ru)  
[www.centersudexpert.ru](http://www.centersudexpert.ru)

**ОТЧЕТ №01-08/25-4**

**Об оценке рыночной стоимости  
права требования**

**Объект оценки**

Объект недвижимого имущества:

– право требования на квартиру общей площадью 52,4 кв. м (секция 1, условный номер 53), расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (ЖК «Датский квартал»).

**Дата оценки**

20 августа 2025 г.

**Дата составления отчета**

20 августа 2025 г.

**Заказчик**

ГУФССП России по Московской области

**Исполнитель**

ООО "ЦСЭ 21 ВЕК"

**Правообладатель**

САДЫКОВА ЭНДЖЕ МАРАТОВНА

Москва, 2025



## Часть 1 «Общие сведения»

### 1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет №01-08/25-4
Краткое описание Объекта оценки	Объект недвижимого имущества: - право требования на квартиру общей площадью 52,4 кв. м (секция 1, условный номер 53), расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (ЖК «Летский ...»)
Имущественные права на объект оценки	Право требования
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках исполнительного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости <sup>1</sup>	Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению
Дата оценки	20 августа 2025 г.
Дата составления Отчета	20 августа 2025 г.
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках доходного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	10 742 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений</i>	
Рыночная стоимость, руб.	10 742 000

*Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком*

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20 августа 2025 г., с учетом округлений и допущений составляет:

10 742 000

(Десять миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей,

Генеральный директор ООО «Центр Судебных Экспертиз 21 ВЕК»



А.А. Антоненков

Р. В. Золин



<sup>1</sup> Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается действительной для целей совершения сделок с объектом оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является временной и может изменяться в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ 21 ВЕК»

ОГРН – 1217700581670, ИНН – 9725067506  
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, помещ. 533.2,  
тел. +7 495 968 17 70, эл. почта: [info@centersudexpert.ru](mailto:info@centersudexpert.ru)  
[www.centersudexpert.ru](http://www.centersudexpert.ru)

**ОТЧЕТ №01-08/25-3**

**Об оценке рыночной стоимости  
права требования**

**Объект оценки**

– право требования на квартиру общей площадью 43,4 кв. м (секция 17, условный номер 1131), расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (ЖК «Датский квартал»).

**Дата оценки** 20 августа 2025 г.

**Дата составления отчета** 20 августа 2025 г.

**Заказчик** ГУФССП России по Московской области

**Исполнитель** ООО "ЦСЭ 21 ВЕК"

**Правообладатель** САДЫКОВА ЭНДЖЕ МАРАТОВНА

Москва, 2025



## Часть 1 «Общие сведения»

### 1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет №01-08/25-3
Краткое описание Объекта оценки	Объект недвижимого имущества: – право требования на квартиру общей площадью 43,4 кв. м (секция 17, условный номер 1131), расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (ЖК «Летний квартал»).
Имущественные права на объект оценки	Право требования
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках исполнительного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости <sup>1</sup>	Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению
Дата оценки	20 августа 2025 г.
Дата составления Отчета	20 августа 2025 г.
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках доходного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	9 105 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округления</i>	
Рыночная стоимость, руб.	9 105 000

Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

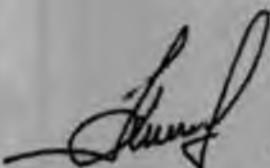
Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20 августа 2025 г., с учетом округлений и допущений составляет:

**9 105 000**

(Девять миллионов сто пять тысяч) рублей,

Генеральный директор ООО «Центр Судебных Экспертиз «21 ВЕК»



  
А.А. Антоненков

  
Р. В. Золин

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и соответствующей действительности в момент оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рыночной ценой для целей санкционированного использования с момента оценки вплоть до даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных правовыми нормами оценочной деятельности.



Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ 21 ВЕК»

ОГРН – 1217700581670, ИНН – 9725067506

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, помещ. 533.2,  
тел. +7 495 968 17 70, эл. почта: [info@centersudexpert.ru](mailto:info@centersudexpert.ru)  
[www.centersudexpert.ru](http://www.centersudexpert.ru)

ОТЧЕТ №01-08/25-2

**Об оценке рыночной стоимости  
права требования**

**Объект оценки**

– право требования по договору участия в долевом строительстве на квартиру общей площадью 43,4 кв. м (секция 17, условный номер 1089), расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (ЖК «Датский квартал»).

**Дата оценки**

20 августа 2025 г.

**Дата составления отчета**

20 августа 2025 г.

**Заказчик**

ГУФССП России по Московской области

**Исполнитель**

ООО "ЦСЭ 21 ВЕК"

**Правообладатель**

САДЫКОВА ЭНДЖЕ МАРАТОВНА

Москва, 2025



## Часть 1 «Общие сведения»

### 1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет №01-08/25-2
Краткое описание Объекта оценки	Объект недвижимого имущества: – право требования по договору участия в долевом строительстве на квартиру общей площадью 43,4 кв. м (секция 17, условный номер 1089), расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, вблизи пос. Нагорное (ЖК «Датский квартал»)
Имущественные права на объект оценки	Право требования
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках исполнительного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости <sup>1</sup>	Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению
Дата оценки	20 августа 2025 г.
Дата составления Отчета	20 августа 2025 г.
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках доходного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	9 105 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений</i>	
Рыночная стоимость, руб.	9 105 000

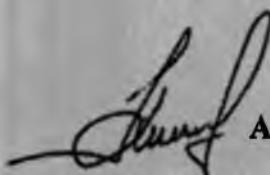
Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20 августа 2025 г., с учетом округлений и допущений составляет:

9 105 000

(Девять миллионов сто пять тысяч) рублей,

Генеральный директор ООО «Центр Судебных  
Экспертиз 21 ВЕК»»



А.А. Антоненков




Р. В. Золин



<sup>1</sup> Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной в течение шестидесяти дней с момента совершения сделки с объектом оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендованной для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.



5 1 9 7 9 4 7 5 2 / 5 0 2 3

В ДЕЛО

Постановление о возбуждении исполнительного производства

14.04.2025

Мытищи

Судебный пристав-исполнитель Мытищинское РОСП ГУФССП России по Московской области (Код по ВКСП: 50023), адрес подразделения: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 43, „Соколова Александра Вадимовна, рассмотрев исполнительный документ исполнительный лист (1) № ФС 051763346 от 20.03.2025, выданный органом: Мытищинский городской суд (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 15, , ) по делу № 2-11677/2024, вступившему в законную силу 10.01.2025, предмет исполнения: **Иные взыскания имущественного характера в пользу физических и юридических лиц в размере: 26 879 016.22 руб. в валюте по ОКВ: 643 в отношении должника (тип должника: физическое лицо): Садыкова Эндре Маратовна, .1998,**

в пользу взыскателя: ООО "С3 "Кинодевелопмент", адрес взыскателя: 140184, Россия, Московская обл., , г. Жуковский, , ул. Мичурина, д. 7/13, эт.2 оф.3.,

УСТАНОВИЛ:

Исполнительный документ соответствует требованиям, предъявляемым к исполнительным документам, срок его предъявления к исполнению не истек.

Руководствуясь: ст. 6, ст. 12, ст. 13, ст. 14, ст. 30, ст. 67, ст. 112, ст. 116 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Воздушить исполнительное производство № 210588/25/50023-ИП в отношении Садыковой Эндре Маратовны

2. Установить должнику срок для добровольного исполнения - 5 дней со дня получения должником постановления о возбуждении исполнительного производства, либо с момента доставки извещения о размещении информации о возбуждении исполнительного производства в банке данных, отправленного посредством передачи короткого текстового сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи, либо иного извещения или постановления о возбуждении исполнительного производства, вынесенного в форме электронного документа и направленного адресату, в том числе в его единый личный кабинет на Едином портале государственных и муниципальных услуг, в соответствии с частью 2.1 статьи 14 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Взыскиваемую сумму перечислить по указанным в настоящем постановлении реквизитам.

Копию платежного документа представить судебному приставу-исполнителю.

Сумму задолженности также можно оплатить в Мытищинское РОСП ГУФССП России по Московской области.

3. Уведомить должника о том, что оплатить задолженность по исполнительному производству возможно также:

через сервис «Банк данных исполнительных производств», размещенный на сайте <http://www.fssp.gov.ru>;

через официальный интернет-портал государственных услуг [www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru) (oplatagosuslug.ru);

посредством электронных платежных систем, электронных кошельков и банковских карт;

через платежные терминалы, в том числе ПАО Сбербанк, с использованием QR-кода, который указан в правом верхнем углу настоящего постановления;

непосредственно в кредитных организациях (банках), предварительно распечатав квитанцию об оплате (форма № ПД-4) с помощью сервиса «Банк данных исполнительных производств».

4. Предупредить должника, что в соответствии со статьей 112 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае неисполнения исполнительного документа в срок, установленный для добровольного исполнения исполнительного документа, а также в случае неисполнения им исполнительного документа, подлежащего немедленному исполнению, в течение суток с момента получения извещения судебного пристава-исполнителя о возбуждении исполнительного производства и непредотвратимого для него исполнения, что исполнение было невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть обстоятельств, из которых не может избавиться должник, иных обстоятельств, не зависящих от должника, иных обстоятельств, не зависящих от должника-гражданина. В случае неисполнения исполнительного документа неимущественного характера исполнительный долг с должника-гражданина устанавливается в размере 5 000 руб.

В отношении нескольких должников по солидарному взысканию в пользу одного взыскателя исполнительный долг с каждого из них взыскивается солидарно.

При наличии чрезвычайных, объективно непредотвратимых обстоятельств и других непредвиденных и

непреодолимых препятствий, могущих сделать невозможным добровольное исполнение исполнительного документа, должнику предлагается в срок, установленный для добровольного исполнения, надлежащим образом уведомить об этом судебного пристава-исполнителя.

5. Предупредить должника о том, что в соответствии со статьей 116 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель принудительно исполняет содержащиеся в исполнительном документе требования по истечении срока для добровольного исполнения с взысканием с должника расходов по совершению исполнительных действий.

Расходами по совершению исполнительных действий являются денежные средства федерального бюджета, взыскателя и иных лиц, участвующих в исполнительном производстве, затраченные на организацию и проведение исполнительных действий и применение мер принудительного исполнения.

6. Предупредить должника, что после истечения срока для добровольного исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, судебный пристав-исполнитель применяет меры принудительного исполнения в соответствии с частью 3 статьи 68 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», в том числе обращает взыскание на имущество и имущественные права должника.

7. Предупредить должника, что судебный пристав-исполнитель вправе с разрешения в письменной форме старшего судебного пристава входить без согласия должника в жилое помещение, занимаемое должником.

8. Предупредить должника, что в соответствии с частью 1 статьи 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, вправе, в том числе и в течение срока, установленного для добровольного исполнения должником содержащихся в исполнительном документе требований, наложить арест на имущество должника.

9. Предупредить должника, что судебный пристав-исполнитель вправе наложить арест на имущество должника, в том числе в целях обеспечения взыскания исполнительского сбора и (или) расходов по совершению исполнительных действий.

10. Предупредить должника, что в случае неисполнения в установленный для добровольного исполнения срок без уважительных причин содержащихся в исполнительном документе требований в отношении должника могут быть установлены временные ограничения, в том числе на выезд его из Российской Федерации, на пользование им специальным правом, предоставленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Предупредить должника, что в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации.

Нарушение должником законодательства об исполнительном производстве, выразившееся в невыполнении законных требований судебного пристава-исполнителя, непредставлении сведений либо представлении недостоверных сведений о своих правах на имущество, несообщении об увольнении с работы, о новом месте работы, учебы, месте получения пенсии, иных доходов или месте жительства, влечет административную ответственность по статье 17.14 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

12. Обязать должника в соответствии с частью 7 статьи 69 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» представить судебному приставу-исполнителю сведения о принадлежащих ему правах на имущество, в том числе исключительных иных правах на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, правах требования по договорам об отчуждении или использовании указанных прав, в размере задолженности, необходимом для исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, с учетом взыскания расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора, наложенного судебным приставом-исполнителем в процессе исполнения исполнительного документа, а также сведения об имеющихся специальных правах в виде управления транспортными средствами (автомобильными транспортными средствами, воздушными судами, судами морского, внутреннего водного транспорта, мотоциклами, мопедами и легкими квадрициклами, трициклами и квадрициклами, самоходными машинами).

13. Обязать должника в соответствии с частью 14.1 статьи 30 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» предоставить документы, подтверждающие наличие принадлежащих ему имущества, доходов, на которые не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, в том числе денежных средств, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках и иных кредитных организациях, а также имущества, которое является предметом залога.

14. Обязать должника сообщать судебному приставу-исполнителю о самостоятельном исполнении требований исполнительного документа в целях исключения совершения исполнительных действий и применения в отношении него мер принудительного исполнения или отмены ранее принятых мер принудительного исполнения.

15. Разъяснить должнику его право на обращение в подразделение судебных приставов, в котором возбуждено (ведется) исполнительное производство, с заявлением о сохранении заработной платы и иных доходов ежемесячно в размере прожиточного минимума трудоспособного населения в целом по Российской Федерации ( прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации по месту жительства соответствующей социально-демографической группы населения, если величина указанного прожиточного минимума превышает величину прожиточного минимума трудоспособного населения в целом по Российской Федерации) при обращении взыскания на его доходы.

16. Копии постановления направить взыскателю, должнику, в орган или должностному лицу, выдавшему исполнительный документ:

ООО "СЗ "Кинодевелопмент", адрес: 7714425442 (страховой номер индивидуального лицевого счета (для ЕСН, СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Миутищинский городской суд, адрес: 141009, Россия, Московская обл., , г. Миутищи, , ул. Колонцова, д. 15, , (почтовый адрес для доставки на бумажном носителе)

Садыкова Эндже Маратовна, **раховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)**

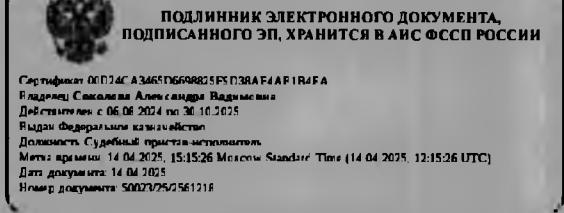
## Реквизиты для перечисления задолженности на депозитный счет службы судебных приставов:

Получатель: УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (МЫТИЩИНСКОЕ РОСП ГУФССП РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ л/с 05481853890), ИНН 7727270309, КПП 502945001, ОКТМО 46746000; банк получателя: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Москва, БИК 004525987; корсчет № 40102810845370000004, расчетный счет № 03212643000000014800, сумма, подлежащая перечислению: 26 879 016.22 руб., УИН 32250023250210588000.

Порядок обжалования (Ф3229\_СТ121\_СТ122), Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ст. 121, ст. 122 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Судебный пристав-исполнитель  
старший лейтенант внутренней службы  
Результат проверки ЭП: Подпись верна

Соколова Александра Вадимовна



Вид документа: О\_IP\_RES\_REOPEN, Идентификатор: 46231519794752

Идентификатор ИП: 46231519780913

Номер ИП: 210588/25/50023-ИП

Должностное лицо, ведущее ИП: Судебный пристав-исполнитель (07-05), Соколова Александра Вадимовна

Формат: [http://www.fssp.gov.ru/namespace/order\\_fssp/2022/1](http://www.fssp.gov.ru/namespace/order_fssp/2022/1)

В соответствии со статьей 6.1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» Федеральная служба судебных приставов создает и ведет банк данных исполнительных производств в электронном виде. Он позволяет получать информацию о наличии на исполнении в территориальных органах принудительного исполнения исполнительных производств, возбужденных в отношении физических и юридических лиц.

Возможность получить информацию о наличии/отсутствии задолженности есть у пользователей социальных сетей «В контакте» и «Одноклассники» через специальное приложение «Банк данных исполнительных производств».

Приложения для социальных сетей и мобильных устройств позволяют не только однократно получить информацию о наличии/отсутствии задолженности по исполнительным производствам, но и подписаться на получение данных сведений постоянно. Подписавшись, Вы будете получать уведомления о появлении новой задолженности или об изменениях в уже имеющейся.





# ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № 2-11677/2024

29.

ноября

2024 г.

(дата принятия судебного акта)

Мещанский районный суд города Москвы

(полное наименование и наименование единого государственного реестра юридических лиц), выдавшего исполнительный лист:

г. Москва, суд Юлачевская, д. 43А, 129090

направленный в место нахождения истца/заявителя по адресу: преторского суда или международного коммерческого арбитража

(наименование суда, в земле которого выдан исполнительный лист)

рассмотрев в открытом судебном заседании по гражданскому делу №2-11677/2024

по иску ООО «Специализированный застройщик «КиноДевелопмент» к Садыковой Эндже Маратовне о взыскании задолженности по договорам, искусткам,

Взыскать с Садыковой Эндже Маратовне в пользу ООО «Специализированный застройщик «КиноДевелопмент» задолженность по договору № ДАТ-2/1-7-15-1131-2/АН от 16.11.2021 в размере 8 172 099 руб. задолженность по договору № ДАТ-2/1-7-15-21/АН от 16.11.2021 в размере 9 000 руб. в период с 01.09.2023 по 21.03.2024 в размере 1 295 327 руб. 22% годовых, а также госпошлины в размере 60 000 руб.

серии ФС № 051763346



5 2 6 3 3 1 1 8 3 7 5 0 2 3

В ДЕЛО

Постановление о наложении ареста

03.06.2025

Мытищи

Судебный пристав-исполнитель Мытищинское РОСП ГУФССП России по Московской области (Код по ВКСП: 50023), адрес подразделения: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 43, „ Соколова Александра Вадимовна, рассмотрев материалы исполнительного производства от 14.04.2025 № 210588/25/50023-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа исполнительный лист (1) № ФС 051763346 от 20.03.2025, выданный органом: Мытищинский городской суд (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 141009, Россия, Московская обл., , г. Мытищи, , ул. Колонцова, д. 15, , ) по делу № 2-11677/2024, вступившему в законную силу 10.01.2025, предмет исполнения: Иные взыскания имущественного характера в пользу физических и юридических лиц в размере: 26 879 016.22 руб. в валюте по ОКВ: 643, в отношении должника (тип должника: физическое лицо): Садыкова Эндрже Маратовна, 1998,

в пользу взыскателя: ООО "С3 "Кинодевелопмент", адрес взыскателя: 140184, Россия, Московская обл., , г. Жуковский, , ул. Мичурина, д. 7/13, эт.2 оф.3,,

УСТАНОВИЛ:

В соответствии со статьей 64 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" исполнительными действиями являются совершаемые судебным приставом-исполнителем в соответствии с настоящим Федеральным законом действия, направленные на создание условий для применения мер принудительного исполнения, а равно на понуждение должника к полному, правильному и своевременному исполнению требований, содержащихся в исполнительном документе.

В целях исполнения требований исполнительного документа, руководствуясь ст. 6, ст. 14, ч. 2 ст. 30, ст. 64, ст. 80 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

ПОСТАНОВИЛ:

1. Произвести арест имущества:

Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 9, условный номер 1089, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное;

Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16.11.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 17, этаж 15, условный номер 1131, площадью 43,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное;

Право требования по договору участия в долевом строительстве № ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20.12.2021, на квартиру, расположенную в жилом здании № 2, секция 1, этаж 15, условный номер 53, площадью 52,4 кв.м., по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, вблизи пос. Нагорное,

принадлежащего должнику Садыкова Эндрже Маратовне, адрес должника: 141031, РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. МЫТИЩИ, П. НАГОРНОЕ, УЛ. ПОЛКОВНИКА РОМАНОВА, Д. 11, КВ. 53, в размере и объеме, необходимых для исполнения требований исполнительного документа с учетом взыскания исполнительского сбора и расходов по совершению исполнительных действий.

2. Копии постановления направить сторонам исполнительного производства:

ООО "С3 "Кинодевелопмент", адрес: 7714425442 (страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

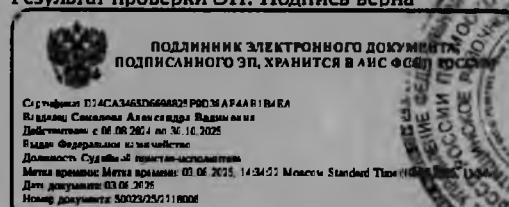
Садыкова Эндрже Маратовна, ....., страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Порядок обжалования (Ф3229\_СТ121\_СТ122), Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ст. 121, ст. 122 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Судебный пристав-исполнитель  
старший лейтенант внутренней службы

Соколова Александра Вадимовна

Результат проверки ЭП: Подпись верна



Вид документа: О\_IP\_ACT\_ARREST, Идентификатор: 46231526331163  
Идентификатор ИП: 46231519780913

Номер ИП: 210588/25/50023-ИП

Должностное лицо, ведущее ИП: Судебный пристав-исполнитель (07-05), Соколова Александра Вадимовна  
Формат: [http://www.fsssp.gov.ru/namespace/order\\_fsssp/2022/1](http://www.fsssp.gov.ru/namespace/order_fsssp/2022/1)

**Договор № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН  
участия в долевом строительстве**

## Московская область, г.о. Мытищи

16 ноября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КиноДевелопмент», ИНН 7714425442, ОГРН 5167746261997, дата государственной регистрации: «27» октября 2016 года, орган, осуществлявший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство серии 77 № 017370854), адрес (место нахождения): 140182, Московская область, г. Жуковский, ул. Мичурина, д. 7/13, этаж 2, офис 3, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Алексеевой Анастасии Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 12.10.2020 года Долиной Верой Алексеевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/171-н/77-2020-3-1302, с одной стороны и

Гр. РФ, Садыкова Эндиже Маратовна.

1998 года рождения.

именуемая в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности, именуемые как «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## **Статья 1. ТЕРМИНЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок с кадастровым номером 50:12:0080512:60, площадью 27 222 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, п. Нагорное (далее по тексту Договора – «Земельный участок») и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ), для строительства (создания) на Земельном участке в соответствии с проектной документацией многоквартирного жилого дома, включая затраты на приобретение, в том числе оформление права собственности на вышеуказанный Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры (внеплощадочные, внутриплощадочные сети, сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового и ливневого канализования и др.), и иные затраты Застройщика

1.2. Участник долевого строительства – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора, включая затраты на приобретение Застройщиком, в том числе оформление права собственности на указанный в п.1.1 Договора Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе затраты согласно п.1.1, п.2.1 Договора, относящиеся к объекту долевого строительства, и иные затраты Застройщика.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома подтверждают:

1.3.1. Право собственности Застройщика на Земельный участок зарегистрировано 20 июня 2018 года, запись регистрации № 50:12:0080512:60-50/012/2018-1

1.3.2. Разрешение на строительство № RU50-12-11142-2018 от 29.06.2018 года, выдано  
Министерством строительного комплекса Московской области.

1.3.3. Застраивщик в Единой информационной системе жилищного строительства раскрывает информацию, указанную в Законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:



обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.4.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

1.5. Участник подтверждает, что:

1.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

1.5.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

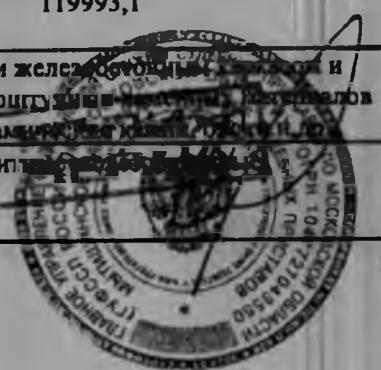
1.5.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Российской Федерации.

1.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) Многоквартирный дом - Жилое здание № 2 с подземной автостоянкой по строительному адресу: Московская область, городской округ Мытищи, вблизи пос. Нагорное, имеющее следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Количество секций (по проекту):	20
<b>Этажность по секциям (по проекту):</b>	
Секция 1	21
Секция 2	18
Секция 3	22
Секция 4	22
Секция 5	9
Секция 6	12
Секция 7	9
Секция 8	9
Секция 9	9
Секция 10	15
Секция 11	17
Секция 12	12
Секция 13	9
Секция 14	9
Секция 15	21
Секция 16	17
Секция 17	22
Секция 18	17
Секция 19	21
Секция 20	18
Количество этажей (с учетом подземного)	10-23
Общая площадь многоквартирного жилого дома (по проекту) (кв.м.):	119993,1
Материал наружных стен (согласно проектной документации утвержденной положительным заключением экспертизы):	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкозернистого бетона и кирпича (кирпич, керамзит, цементный раствор).
Материал перекрытий (согласно проектной документации утвержденной положительным заключением экспертизы):	Монолитный бетон, железобетон.



Класс энергоэффективности (по разработанному энергетическому паспорту здания):	C
Сейсмостойкость (в соответствии с проектом):	5 и менее баллов

(далее по тексту Договора – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства, входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира) (далее по тексту Договора – «Объект» или «Объект долевого строительства») со следующими основными характеристиками Объекта:

Секция	17
Этаж	15
Номер квартиры на площадке (считая слева направо по часовой стрелке от выхода из лифтового холла)	4
Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией	1131
Общая приведенная площадь жилого помещения (включая общую площадь жилого и вспомогательного назначения, балкона и/или лоджии и/или террасы и/или веранды - с коэффициентом <sup>1</sup> ), кв.м.	43,4
<b>Количество и площади комнат:</b>	
- жилая комната №1 (кв.м.)	15,5
- жилая комната №2 (кв.м.)	12,3
<b>Помещения вспомогательного использования:</b>	
- кухня (кв.м.)	5
- санузел № 1 (кв.м.)	1,1
- ванная комната (кв.м.)	3,4
- прихожая (кв.м.)	5,3
- лоджия (с коэффициентом) №1 (кв.м.)	0,8

с целью оформления Участником долевого строительства собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

Застройщик обязуется после выполнения обмеров Объекта с целью определения фактической площади завершенного строительством Объекта выполнить работы по планировке Объекта (возведению внутридомовых перегородок), отделочные работы в Объекте в соответствии с перечнем работ, указанным в Приложении № 2 к Договору.

2.2. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом Многоквартирного дома (далее – «Техническая документация»), составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер») по итогам обмеров произведенных Кадастровым инженером до начала выполнения работ по возведению Объекта (возведению внутридомовых перегородок) и любых отделочных работ, предусмотренных в Договоре – «фактическая площадь»).

<sup>1</sup> Проектная площадь лоджий, балконов, веранд, террас Объекта указывается с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд - 0,1.



Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от указанной в п. 2.1 Договора общей приведенной площади Объекта.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей приведенной площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.4.5 настоящего Договора. Любое отклонение/расхождение фактической площади Объекта долевого строительства от общей площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутридворовых перегородок) и любых отделочных работ в Объекте, Сторонами не признается существенными изменениями Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменение цены Договора.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

2.3. Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 30 сентября 2024 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. В случае, если передача Объекта Участнику не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то:

- Застройщик обязан в установленном порядке направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору.

Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными по Договору в полном объеме при исполнении в совокупности обязательств:

по оплате цены, установленной Сторонами в п.4.2 Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления в полном объеме денежных средств на счет эскроу; исполнения иных обязательств Участника по оплате, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

по приемке Объекта и подписанию Акта приема-передачи Объекта.

2.4. Объект передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору.

Принимая во внимание возможное отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведении внутридворовых перегородок) и отделочных работ в Объекте, Стороны пришли к соглашению, что в Акте приема-передачи Объекта указывают фактическую площадь Объекта, установленную Кадастровым инженером согласно п.2.2 Договора. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с уточнением характеристик Объекта в техническом/кадастровом учете.

2.5. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Застройщиком срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию.

2.6. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

2.6.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии соблюдения полноты и целостности каждого из объектов долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что Участник несет расходы на изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.



О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

У Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (в т.ч. на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном Земельном участке объекты).

Земельный участок, на котором расположены Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

### Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой, в соответствии со статьей 1 настоящего Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.3 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта;

- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

#### 3.1.5. Застройщик вправе:

3.1.5.1. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.1.5.2. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект.

3.1.6. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора:

Объект не проданы, под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц.



являются предметом судебного разбирательства.

**3.2. Участник обязуется:**

3.2.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

3.2.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.2.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика, лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.5 Договора, внести соответствующие денежные средства на банковские реквизиты Застройщика, указанные в сообщении Застройщика;

3.2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.3.3. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта), по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранный по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компанией и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник заключает договор управления многоквартирным домом с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта и перечисляет на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за два месяца вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

3.2.5. В рамках исполнения настоящего Договора, в соответствии с положениями ч. 6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ, после передачи Объекта Участнику по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона № 214-ФЗ и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет, Застройщик обеспечивает подачу заявления о государственной регистрации права собственности Участника на Объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в орган регистрации прав для регистрации права собственности Участника на Объект.

После государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости в случаях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.



Застройщик не несет ответственности за отказ Участника от подачи документов Застройщиком для государственной регистрации права собственности Участника на Объект и обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

3.2.6. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменениях почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.2.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

3.2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит обязательной государственной регистрации согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и с учетом положений, согласованных Сторонами, в п.п. 2.8 и 3.2.5 Договора.

Если в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объект государственным регистратором будут затребованы дополнительные сведения и/или документы, Участник обязуется представить/передать Застройщику необходимые сведения/документы для предоставления в орган регистрации прав для проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.2.9. Участник вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-монтажные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии письменного согласования данных работ в т.ч. с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения Участником работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.2.10. Участник предупрежден о возможности последующего (до и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменения границ Земельного участка и образование из него новых земельных участков любым предусмотренным земельным законодательством способом (в т.ч. образование в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела (изменения границ, уменьшения площади)).

3.2.10.1. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Многоквартирным домом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

#### Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств:

4.1.1. по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома, в том числе затрат, согласно п. п. 1.1, 1.2, 2.1 Договора, относящихся к Объекту долевого строительства, а также затрат согласно ст. 18 Закона № 214-ФЗ;

4.1.2. на оплату услуг Застройщика, которая в свою очередь состоит из:

а) услуг застройщика, связанных со строительством объекта, и составляет 5% от цены настоящего Договора, НДС не облагается;

б) услуг Застройщика, связанных с передачей Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, привлечением кадастровых инженеров, осуществляющих техническую инвентаризацию Многоквартирного дома в целом, постановку Многоквартирного дома и Объекта на кадастровый учет, извещением Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, фактической и юридической передачей Объекта, предоставлением в орган регистрации прав документов Застройщика,

размер которых составит не более 215,00 (Двести пятнадцать) рублей, НДС не облагается.

Расчеты будут произведены исходя из площади Объекта по данным Технической документации, включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенные для проживания в квартире, а также балконы, лоджии, террасы и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, без учета площади балконов, лоджий, веранд.



Сумма, рассчитанная в соответствии с подпунктом «б», подлежит оплате Участником до подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.2. На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в размере 9 543 534,00 (Девять миллионов пятьсот сорок три тысячи пятьсот тридцать четыре) рубля 00 копеек<sup>3</sup>, НДС не облагается (Депонируемая сумма).

Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена в случаях, указанных в подп. «б» п. 4.1.2 и п. 4.5 Договора.

4.3. Экономия (перерасход) денежных средств, возникающая по окончанию строительства (разница между суммой денежных средств по возмещению затрат на строительство и ценой настоящего договора) возврату Участнику не подлежит. Участник не компенсирует Застройщику дополнительные затраты на строительство в случае перерасхода средств.

Указанная экономия признается дополнительным вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги и определяется согласно учетной политике Застройщика.

Факт оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства. Услуги оказываются ежемесячно в течение срока действия настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, осуществляется Участником (Депонент) Застройщику (Бенефициар) до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере 9 543 534,00 (Девять миллионов пятьсот сорок три тысячи пятьсот тридцать четыре) рубля 00 копеек, на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) – Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк ВТБ (ПАО)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru), телефон: 8-800-100-24-24, 8-495-960-24-24, на следующих условиях:

4.4.1. До момента внесения на счет эскроу, денежные средства в размере 1 268 616,00 (Один миллион двести шестьдесят восемь тысяч шестьсот шестнадцать) рублей 00 копеек, размещаются на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленным Участником долевого строительства со следующими условиями открытия и оплаты:

Участник долевого строительства обязуется по 20.11.2021г. включительно открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в Банке-эмитенте (являющимся также Исполняющим банком) в размере 1 268 616,00 (Один миллион двести шестьдесят восемь тысяч шестьсот шестнадцать) рублей 00 копеек.

Об открытии аккредитива Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в срок не позднее 5 (Пять) дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения застройщика об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: [hgramova@anlider.info](mailto:hgramova@anlider.info), [GlikmanRG@fsk.ru](mailto:GlikmanRG@fsk.ru)

- Срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива.
- Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

- Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

- Банк-получатель – банк, являющийся Эскроу-агентом и указанный в п.4.4. Договора.

- Условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) оригинала/скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, содержащего отметку о его государственной регистрации /скан-образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации Договора, с использованием защищенных электронных каналов связи. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком) на счет эскроу, открытый Участником у Эскроу-агента, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанного(ых) документа(ов) Банку-эмитенту (Исполняющему банку). Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

Сумма 8 274 918,00 (Восемь миллионов двести семьдесят восемь тысяч девятьсот восемнадцать) рублей 00 копеек - подлежит оплате в срок до 31.08.2023 включительно в любом

<sup>3</sup> без учета услуг Застройщика по подп. «б» п. 4.1.2. Договора



случае не ранее даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, путем внесения денежных средств на счет эскроу.

4.4.1.1. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее даты открытия аккредитива, заключить с Эскроу-агентом договор счета эскроу.

Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты: [datskiy\\_escrow@fak.ru](mailto:datskiy_escrow@fak.ru)

4.4.1.2. Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

4.4.1.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, на счет эскроу может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.4.1.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4.1.5. В случае невыполнения в срок, либо иенадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 4.4 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.1.6. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агент), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.4.1.7. Срок перечисления Эскроу-агентом депонируемой суммы: не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком, в том числе по электронной почте, следующих копий документов:

разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.5. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном настоящим Договором, после получения Застройщиком Технической документации в отношении Многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

Стороны после получения Участником от Застройщика сообщения о получении Застройщиком Технической документации, обязаны произвести между собой следующие расчеты:

В случае увеличения фактической площади Объекта Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за разницу в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п.2.1 Договора, на следующих условиях:

если отклонение (увеличение) фактической площади Объекта от ее общей приведенной площади (проектной), указанной в п.2.1 Договора, составит до 1% (включительно) доплата за разницу площади Объекта не производится;

если отклонение (увеличение) фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) составит более 1% доплата производится за разницу площади Объекта в полном объеме.

В случае уменьшения площади Объекта, за разницу в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п.2.1 Договора, Застройщик возвращает Участнику излишне внесенные денежные средства в счет Цены Договора на следующих условиях:

если отклонение (уменьшение) фактической площади Объекта от ее общей приведенной площади (проектной), указанной в п.2.1 Договора, составит до 1% (включительно) возврат излишне внесенных денежных средств в счет Цены Договора производится в полном объеме, если отклонение фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) не производится;

если отклонение (уменьшение) фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) составит более 1% возврат денег производится за разницу площади Объекта в полном объеме.

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации<sup>4</sup> Многоквартирного дома и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п. 2.1 Договора умножается на стоимость 1 кв.м. равную 219 897,10 (Двести девятнадцать тысяч восемьсот девяносто семь) рублей 10 копеек.

Также доплате Участником подлежит сумма, рассчитанная в соответствии с пп. «б» п.4.1.2 Договора.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) оплачиваются/перечисляются Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от Застройщиком сообщения, указанного в п. 3.2.3 Договора, на банковские реквизиты, указанные Застройщиком в сообщении, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней, с момента получения от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов, по которым должен быть осуществлен возврат, но не ранее перечисления депонированной суммы на расчетный счет Застройщика.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты / переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.7. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

## Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

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

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо ~~из-за неисполнения или ненадлежащего~~ их ремонта, проведенного Участником или привлечеными им третьими лицами.

<sup>4</sup> Площадь Объекта по данным Технической документации включает в себя жилую площадь, назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.



## Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно статье 4 настоящего Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или

условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку.

Письменное согласие Застройщика осуществляется (по выбору Застройщика):

- путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подсписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах договора (соглашения) уступки прав требований, или

- путем выдачи отдельного письменного согласия на уступку Участником прав требований по Договору.

6.1.1. Договор (соглашение) уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки прав требований со штампом регистрирующего органа/сиян-образ договора (соглашения) уступки прав требований (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации договора (соглашения) уступки прав требований, с использованием защищенных электронных каналов связи, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка прав требований по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки прав требований. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.1.2. Согласование уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу может производиться Застройщиком за отдельную плату.

6.1.3. В случае уступки Участником прав требований по Договору, к новому участнику с момента государственной регистрации договора (соглашения) уступки прав требований переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

6.2. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- целями письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанный в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам, указанным в Договоре.

6.3. Строительство Многоквартирного дома /Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ (публичное акционерное общество) в рамках Кредитного соглашения № 5343 от 23.04.2021г. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по Кредитному соглашению, указанному в настоящем пункте Договора, является, в том числе залог Земельного участка в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество) с учетом положений Закона № 214-ФЗ (государственная регистрация земельных участков № 50:12:0080512:60-50/215/2021-75 от 09.06.2021г.).

6.4. Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на передачу персональных данных третьим лицам в электронном виде, на бумажном носителе и в форме. Передача Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам возможна в рамках исполнения настоящего Договора и в случаях, предусмотренных законодательством.



законодательством Российской Федерации.

### **Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.1.1. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником долевого строительства подлежат следующие расходы, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Объекта долевого строительства, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного дома; расходы по организации мероприятий по приему-передачи Многоквартирного дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику долевого строительства (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику долевого строительства, за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником долевого строительства, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 10% (десять процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возмещение указанных расходов Застройщика осуществляется Участником по письменному требованию Застройщика, направленному Участнику по адресу, указанному в Договоре, путем перечисления денежных средств, в размере, указанном в письменном требовании Застройщика на банковские реквизиты Застройщика, указанные в данном требовании, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления указанного требования Участнику.

7.1.2. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причин расторжения, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, в порядке, установленном в п.7.1.4 Договора..

7.1.3. В случае расторжения Договора независимо от причин расторжения, при условии перечисления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, возврат Участнику денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, установленном п.7.1.4 Договора, в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ, а в случае расторжения Договора по соглашению сторон, в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

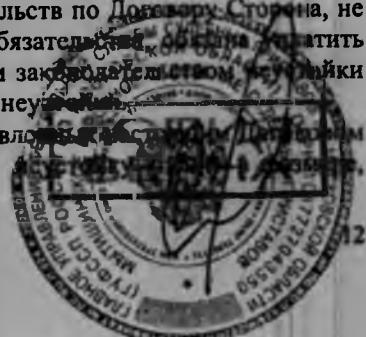
7.1.4. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ и(или) настоящим Договором, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом или Застройщиком (п.7.1.3 Договора) на банковские реквизиты Депонента, указанные в договоре счета эскроу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.5. Участник согласен, что в случае расторжения Договора в связи с нарушением Участником условий, принятых на себя обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков оплаты по Договору, с даты расторжения Договор не порождает правовых последствий, в том числе права требования Участника в отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре.

### **Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, вправе взыскать с другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством штрафы (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.



8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3 Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.2, 3.2.9 настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик (при нарушении обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.9 Договора) вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

8.5. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.6. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

8.7. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

8.7.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.7.2. Если Многоквартирный дом передан в управление управляющей/эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Многоквартирный дом организация.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 3.2.7 Договора, предоставления необходимых документов для государственной регистрации Договора, государственная регистрация Договора не производится, обязательства Сторон по Договору не возникают.

8.9. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.10. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы делятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, принесящих возможные затраты по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.11. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

## Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются обратиться лично либо через представителя в органы государственной



заявлениями о государственной регистрации Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Договора (за исключением случая, указанного в п. 8.8 Договора).

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Мещанский районный суд г. Москвы.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.5. Настоящий Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для представления в орган регистрации прав, 3 (Три) – для Участника (в том числе один экземпляр для передачи Эскроу-агенту и один экземпляр – для Банка-эмитента), один экземпляр – для Застройщика.

9.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п.9.9. Договора).

9.9. При изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.10. Приложения:

9.10.1. Приложение №1 – План Объекта долевого строительства;

9.10.2. Приложение №2 – Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«КиноДевелопмент»

ИНН 7714425442, КПП 504001001, ОГРН

5167746261997

Место нахождения: 140182, Московская область, г.

Жуковский, ул. Мичурина, д. 7/13, этаж 2, офис 3

**БАНК ВТБ (ПАО)**

р/с 40702810416800000896

к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Представитель по доверенности

/А.М. Алексеева/

**Участник долевого строительства:**

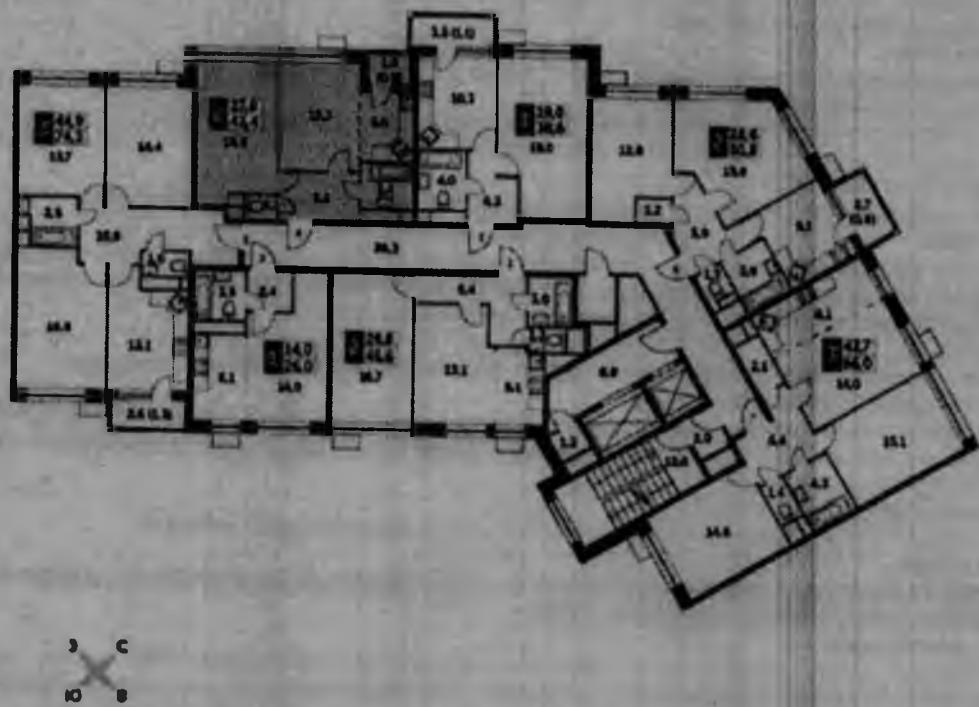
Гр. РФ Садыкова Эндиже Маратовна

/Садыкова Э.М./



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДАТ-2/17-15-1131-2/АН  
от 16 ноября 2021 г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА),  
расположенного в Многоквартирном доме - Жилом здании № 2 с подземной автостоянкой  
по строительному адресу: Московская область, городской округ Мытищи, вблизи пос. Нагорное,  
основные характеристики которого определены в п. 2.1 Договора**



**Застройщик:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «КиноДевелопмент»**

Участник долевого строительства:  
Гр. РФ Садыкова Эндиже Маратовна

### Представитель по доверенности

—/Садыкова Э.М./

— / А.М. Алексеева



Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16 ноября 2021 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ,  
ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (квартира)**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику без отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие), любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых помещений).

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

**1. Стены и перегородки.**

- Выполняются стены по периметру квартиры и внутридомовые перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных панелей ограждения. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями.
- Внутридомовые перегородки, не являющиеся несущими конструкциями, не выполняются, а обозначаются условно путем выкраски на одном типовом этаже; перегородки «мокрых зон» обозначаются кладкой высотой 100 (мм) с выполнением гидроизоляции этих зон.

**2. Двери и окна.**

- Входная дверь в квартиру металлическая;
- Межкомнатные двери не устанавливаются.
- Окна – стеклопакеты из ПВХ профиля. Подоконные доски не устанавливаются.
- Двери на балкон и лоджии стеклопакеты из ПВХ профиля.

**3. Балконы и лоджии.**

- Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома.

**4. Отопление.**

- Отопление выполняется по проекту, применение в качестве отопительных приборов радиаторов или конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора. На поэтажных коллекторах предусматривается установка поквартирных теплосчетчиков.

**5. Вентиляция.**

- Монтируются вентиляционные межэтажные короба с вскрытыми вентиляционными отверстиями.

**6. Холодное и горячее водоснабжение.**

- Выполняется ввод холодного и горячего водоснабжения с установкой крана с заглушками без трубных разводок для подключения сантехприборов и без установки сантехприборов. На поэтажных коллекторах предусматривается установка поквартирных водосчетчиков.

**7. Пожарное водоснабжение.**

- Выполняется отвод от холодного водоснабжения. Отвод оборудуется запорным вентилем.

**8. Канализация.**

- Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками. Внутридомовая разводка не выполняется, сантехприборы не устанавливаются

**9. Электроснабжение.**

- В поэтажном щите устанавливается вводной автоматический выключатель, УЗО, счетчик учета потребления электроэнергии. В квартире устанавливается щит механизации. Внутридомовая разводка электроснабжения и установка оконечных устройств не выполняются.

**10. Слаботочные сети.**

- Осуществляется ввод слаботочных сетей в поэтажный шкаф в коридоре общего пользования. Внутридомовая разводка слаботочных систем не выполняется.

**11. Кондиционирование.**

- Установка/подключение системы кондиционирования выполняется Участником после оформления (регистрации) участником права собственности на Объект. При этом Участник самостоятельно, собственными силами и средствами обязуется согласовать с эксплуатирующей организацией все необходимые мероприятия и действия по установке/подключению наружных блоков системы кондиционирования, а также устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«КиноДевелопмент»

**Представитель по доверенности**

/А.М. Алексеева/

**Участник долевого строительства:**

Гр. РФ Садыкова Эндиже Маратовна

/Садыкова Э.М./



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Произведена государственная регистрация

Договор участия в долевом строительстве

Дата регистрации

24 ноября 2021 г.

Номер регистрации

50:12:0080512:60-50/215/2021-292

Государственный регистратор прав

(подпись)

Кудряшова Галина  
Борисовна

(Ф.И.О.)

Документ подписан  
усиленной квалифицированной  
электронной подписью

Серийный номер: 208389900E1AD7D8147E6FEAF5D00FBA7  
Пользователь: Кудряшова Галина Борисовна Организация:  
Управление Росреестра по Московской области. ОГРН:  
1047727043561. СНИЛС: 11704393636. Email: KudryashovaGB@to50reg.ru. Адрес: 50 Московская область,  
Красногорск, ул. Речная, д. 8

Действителен: с 15.11.2021 13:07 по 15.02.2023 13:17

Документ подписан усиленной квалифицированной подписью.

Согласно Федеральному закону от 6 апреля 2011 г. за номером 63-ФЗ "Об электронной подписи" статья 6 пункты 1 и 3. информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписенному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Серийный номер: 208389900E1AD7D8147E6FEAF5D00FBA7

Владелец: Кудряшова Галина Борисовна Организация: Управление Росреестра по Московской области. ОГРН: 1047727043561. СНИЛС: 11704393636. Email: KudryashovaGB@to50reg.ru. Адрес: 50 Московская область, Красногорск, ул. Речная, д. 8

Издатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра". ОГРН: 1027700485757. ИНН: 007705401340 Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1



Договор № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН  
участия в долевом строительстве

Московская область, г.о. Мытищи

16 ноября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КиноДевелопмент», ИНН 7714425442, ОГРН 5167746261997, дата государственной регистрации: «27» октября 2016 года, орган, осуществлявший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство серии 77 № 017370854), адрес (место нахождения): 140182, Московская область, г. Жуковский, ул. Мичуринская, д. 7/13, этаж 2, офис 3, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Алексеевой Анастасии Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 12.10.2020 года Долиной Верой Алексеевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/171-и/77-2020-3-1302, с одной стороны, и

Гр. РФ, Садыкова Эндиже Мапатовна

1998 года рождения, г.

именуемая в дальнейшем «Участнику» или «Участнику долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности, именуемые как «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. ТЕРМИНЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок с кадастровым номером 50:12:0080512:60, площадью 27 222 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, п. Нагорное (далее по тексту Договора – «Земельный участок») и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ), для строительства (создания) на Земельном участке в соответствии с проектной документацией многоквартирного жилого дома, включая затраты на приобретение, в том числе оформление права собственности на вышеуказанный Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры (внеплощадочные, внутриплощадочные сети, сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйствственно-бытового и ливневого канализования и др.), и иные затраты Застройщика.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора, включая затраты на приобретение Застройщиком, в том числе оформление права собственности на указанный в п. 1.1 Договора Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе затраты согласно п.1.1, п.2.1 Договора, относящиеся к объекту долевого строительства, и иные затраты Застройщика.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома подтверждают:

1.3.1. Право собственности Застройщика на Земельный участок зарегистрировано 20 июня 2018 года, запись регистрации № 50:12:0080512:60-50/012/2018-1.

1.3.2. Разрешение на строительство № RU50-12-11142-2018 от 29.06.2018 года, выдано Министерством строительного комплекса Московской области.

1.3.3. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства раскрывает информацию, указанную в Законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

1.4.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает болезнью, которая мешает ему осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не поддается восстановлению, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими.



обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.4.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

1.5. Участник подтверждает, что:

1.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

1.5.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

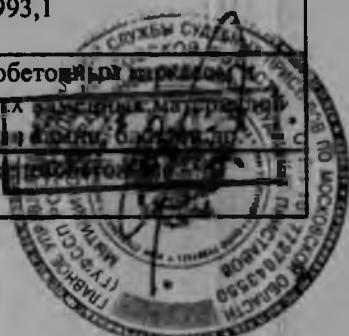
1.5.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Российской Федерации.

1.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) Многоквартирный дом - Жилое здание № 2 с подземной автостоянкой по строительному адресу: Московская область, городской округ Мытищи, вблизи пос. Нагорное, имеющее следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Количество секций (по проекту):	20
Этажность по секциям (по проекту):	
Секция 1	21
Секция 2	18
Секция 3	22
Секция 4	22
Секция 5	9
Секция 6	12
Секция 7	9
Секция 8	9
Секция 9	9
Секция 10	15
Секция 11	17
Секция 12	12
Секция 13	9
Секция 14	9
Секция 15	21
Секция 16	17
Секция 17	22
Секция 18	17
Секция 19	21
Секция 20	18
Количество этажей (с учетом подземного)	10-23
Общая площадь многоквартирного жилого дома (по проекту) (кв.м.):	119993,1
Материал наружных стен (согласно проектной документации утвержденной положительным заключением экспертизы):	С монолитным железобетонным каркасом, стенами из мелкотушечных (кирпич, керамический)
Материал перекрытий (согласно проектной документации утвержденной положительным	Монолитные ж



заключением экспертизы):	
Класс энергоэффективности (по разработанному энергетическому паспорту здания):	C
Сейсмостойкость (в соответствии с проектом):	5 и менее баллов

(далее по тексту Договора – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства, входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира) (далее по тексту Договора – «Объект» или «Объект долевого строительства») со следующими основными характеристиками Объекта:

Секция	17
Этаж	9
Номер квартиры на площадке (считая слева направо по часовой стрелке от выхода из лифтового холла)	4
Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией	1089
Общая приведенная площадь жилого помещения (включая общую площадь жилого и вспомогательного назначения, балкона и/или лоджии и/или террасы и/или веранды - с коэффициентом <sup>1</sup> ), кв.м.	43,4
<b>Количество и площади комнат:</b>	
- жилая комната №1 (кв.м.)	15,5
- жилая комната №2 (кв.м.)	12,3
<b>Помещения вспомогательного использования:</b>	
- кухня (кв.м.)	5
- санузел № 1 (кв.м.)	1,1
- ванная комната (кв.м.)	3,4
- прихожая (кв.м.)	5,3
- лоджия (с коэффициентом) №1 (кв.м.)	0,8

с целью оформления Участником долевого строительства собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

Застройщик обязуется после выполнения обмеров Объекта с целью определения фактической площади завершенного строительством Объекта выполнить работы по планировке Объекта (возведению внутридомовых перегородок), отделочные работы в Объекте в соответствии с перечнем работ, указанным в Приложении № 2 к Договору.

2.2. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом Многоквартирного дома (далее – «Техническая документация»), составленного управомоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер») по итогам обмеров произведенных Кадастровым инженером до начала выполнения работ по планировке

<sup>1</sup> Проектная площадь лоджий, балконов, веранд, террас Объекта указывается с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,4; для террас – 0,3; для веранд – 0,1.



Объекта (возведению внутrikвартирных перегородок) и любых отделочных работ в Объекте (далее по Договору – «фактическая площадь»).

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от указанной в п. 2.1 Договора общей приведенной площади Объекта.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей приведенной площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.4.5 настоящего Договора. Любое отклонение/расхождение фактической площади Объекта долевого строительства от общей площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутrikвартирных перегородок) и любых отделочных работ в Объекте, Сторонами не признается существенными изменениями Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменение цены Договора.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

2.3. Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 30 сентября 2024 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. В случае, если передача Объекта Участнику не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то:

- Застройщик обязан в установленном порядке направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору.

Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными по Договору в полном объеме при исполнении в совокупности обязательств:

по оплате цены, установленной Сторонами в п.4.2 Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления в полном объеме денежных средств на счет эскроу; исполнения иных обязательств Участника по оплате, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

по приемке Объекта и подписанию Акта приема-передачи Объекта.

2.4. Объект передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору.

Принимая во внимание возможное отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутrikвартирных перегородок) и отделочных работ в Объекте, Стороны пришли к соглашению, что в Акте приема-передачи Объекта указывают фактическую площадь Объекта, установленную Кадастровым инженером согласно п.2.2 Договора. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с уточнением характеристик Объекта в техническом/кадастровом учете.

2.5. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Застройщиком срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию.

2.6. Застройщик надеяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему Договору, доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

2.6.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии соответствия техническим

каждого из объектов долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

У Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (в т.ч. на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном Земельном участке объекты).

Земельный участок, на котором расположены Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

### Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой, в соответствии со статьей 1 настоящего Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.3 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

#### 3.1.5. Застройщик вправе:



3.1.5.1. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.1.5.2. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект.

3.1.6. **Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.**

3.2. **Участник обязуется:**

3.2.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

3.2.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.2.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика, лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.5 Договора, внести соответствующие денежные средства на банковские реквизиты Застройщика, указанные в сообщении Застройщика;

3.2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

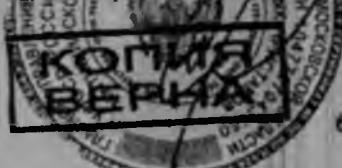
3.2.3.3. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта), по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранный по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник заключает договор управления многоквартирным домом с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта и перечисляет на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за два месяца вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

3.2.5. В рамках исполнения настоящего Договора, в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ, после передачи Объекта Участнику по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона № 214-ФЗ и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет, Застройщик подает заявление о государственной регистрации права собственности Участника на Объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в орган регистрации прав на недвижимость, права собственности Участника на Объект.



После государственной регистрации права собственности Участника на Объект Застройщик обязан передать собственику выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за отказ Участника от подачи документов Застройщиком для государственной регистрации права собственности Участника на Объект и обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

3.2.6. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.2.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

3.2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит обязательной государственной регистрации согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и с учетом положений, согласованных Сторонами, в п.п. 2.8 и 3.2.5 Договора.

Если в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объект государственным регистратором будут затребованы дополнительные сведения и/или документы, Участник обязуется предоставить/передать Застройщику необходимые сведения/документы для предоставления в орган регистрации прав для проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.2.9. Участник вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещений) и при условии письменного согласования данных работ в т.ч. с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения Участником работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.2.10. Участник предупрежден о возможности последующего (до и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменения границ Земельного участка и образование из него новых земельных участков любым предусмотренным земельным законодательством способом (в т.ч. образование в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела (изменения границ, уменьшения площади)).

3.2.10.1. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Многоквартирным домом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

#### Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств:

4.1.1. по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома, в том числе затрат, согласно п. п. 1.1, 1.2, 2.1 Договора, относящихся к Объекту долевого строительства, а также затрат согласно ст. 18 Закона № 214-ФЗ;

4.1.2. на оплату услуг Застройщика, которая в свою очередь состоит из:

а) услуг застройщика, связанных со строительством объекта, и составляет 5% от цены настоящего Договора, НДС не облагается;

б) услуг Застройщика, связанных с передачей Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, привлечением кадастровых инженеров, осуществляющих техническую инвентаризацию Многоквартирного дома в целом, постановку Многоквартирного дома и Объекта на кадастровый учет с извещением Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности объекта к передаче, фактической и юридической передачей Объекта, предоставлением в орган регистрации прав документов Застройщика,



размер которых составит не более 215,00 (Двести пятнадцать) рублей 00 копеек за кв.м.<sup>2</sup>, НДС не облагается.

Сумма, рассчитанная в соответствии с подпунктом «б», подлежит оплате Участником до подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.2. На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в размере 9 424 765,00 (Девять миллионов четыреста двадцать четыре тысячи семьсот шестьдесят пять) рублей 00 копеек<sup>3</sup>. НДС не облагается (Леонидуемая сумма).

Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена в случаях, указанных в подп. «б» п. 4.1.2 и п. 4.5 Договора.

4.3. Экономия (перерасход) денежных средств, возникающая по окончанию строительства (разница между суммой денежных средств по возмещению затрат на строительство и ценой настоящего договора) возврату Участнику не подлежит. Участник не компенсирует Застройщику дополнительные затраты на строительство в случае перерасхода средств.

Указанная экономия признается дополнительным вознаграждением Застойщика за оказанные им услуги и определяется согласно учетной политике Застойщика.

Факт оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства. Услуги оказываются ежемесячно в течение срока действия настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, осуществляется Участником (Депонент) Застройщику (Бенефициар) до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере 9 424 765,00 (Девять миллионов четыреста двадцать четыре тысячи семьсот шестьдесят пять) рублей 00 копеек, на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) – Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк ВТБ (ПАО)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru). телефон: 8-800-100-24-24, 8-495-960-24-24, на следующих условиях:

4.4.1. До момента внесения на счет эскроу, денежные средства в размере 1 252 666,00 (Один миллион двести пятьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек, размещаются на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленным Участником долевого строительства со следующими условиями открытия и оплаты:

Участник долевого строительства обязуется по 20.11.2021г. включительно открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в Банке-эмитенте (являющимся также Исполняющим банком) в размере 1 252 666,00 (Один миллион двести пятьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек.

Об открытии аккредитива Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в срок не позднее 5 (Пять) дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения застройщика об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: [bramova@anlider.info](mailto:bramova@anlider.info), [GlikmanRG@fsk.ru](mailto:GlikmanRG@fsk.ru)

- Срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива.
  - Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.
  - Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.
  - Банк-получатель – банк, являющийся Эскроу -агентом и указанный в п.4.4. Договора.
  - Условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) оригинала/скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, содержащего отметку о его государственной регистрации /скан-образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации Договора, с использованием защищенных электронных каналов связи. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком),

<sup>2</sup> Расчеты будут произведены исходя из площади Объекта по данным Технической документации на ~~помещение~~ помещение, включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для ~~жилых~~ ~~жилых~~ и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас.

без учета услуг Застройщика по подп. «б» п. 4.1.2. Договора



эскроу, открытый Участником у Эскроу-агента, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанного(ых) документа(ов) Банку-эмитенту (Исполняющему банку). Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

Сумма 8 172 099,00 (Восемь миллионов сто семьдесят две тысячи девяносто девять) рублей 00 копеек - подлежит оплате в срок до 31.08.2023 г. включительно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, путем внесения денежных средств на счет эскроу.

4.4.1.1. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее даты открытия аккредитива, заключить с Эскроу-агентом договор счета эскроу.

Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу: путем отправки Застройщику уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты: [datskiv\\_escrow@fsk.ru](mailto:datskiv_escrow@fsk.ru).

4.4.1.2. Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

4.4.1.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, на счет эскроу может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.4.1.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4.1.5. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 4.4 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.1.6. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агента), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.4.1.7. Срок перечисления Эскроу-агентом депонируемой суммы: не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком, в том числе по электронной почте, следующих копий документов:

разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

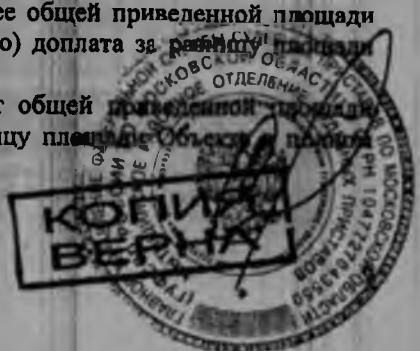
4.5. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном настоящим Договором, после получения Застройщиком Технической документации в отношении Многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

Стороны после получения Участником от Застройщика сообщения о получении Застройщиком Технической документации, обязаны произвести между собой следующие расчеты:

В случае увеличения фактической площади Объекта Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за разницу в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п.2.1 Договора, на следующих условиях:

если отклонение (увеличение) фактической площади Объекта от ее общей приведенной площади (проектной), указанной в п.2.1 Договора, составит до 1% (включительно) доплата за разницу площади Объекта не производится;

если отклонение (увеличение) фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) составит более 1% доплата производится за разницу площади Объекта и его объема.



В случае уменьшения площади Объекта, за разницу в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п.2.1 Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в счет Цены Договора на следующих условиях:

если отклонение (уменьшение) фактической площади Объекта от ее общей приведенной площади (проектной), указанной в п.2.1 Договора, составит до 1% (включительно) возврат денег за разницу площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) не производится;

если отклонение (уменьшение) фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) составит более 1% возврат денег производится за разницу площади Объекта в полном объеме.

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации<sup>4</sup> Многоквартирного дома и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п. 2.1 Договора умножается на стоимость 1 кв.м. равную 217 160,48 (Двести семнадцать тысяч сто шестьдесят) рублей 48 копеек.

Также доплате Участником подлежит сумма, рассчитанная в соответствии с пп. «б» п.4.1.2 Договора.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) оплачиваются/перечисляются Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения, указанного в п. 3.2.3 Договора, на банковские реквизиты, указанные Застройщиком в сообщении, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней, с момента получения от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов, по которым должен быть осуществлен возврат, но не ранее перечисления депонированной суммы на расчетный счет Застройщика.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты / переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.7. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

## Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

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

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику приема-передачи несет Застройщик.

<sup>4</sup> Площадь Объекта по данным Технической документации включает в себя жилую площадь, площадь, назначенную для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.



5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с недостатком качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

## Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

- а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;
  - б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно статье 4 настоящего Договора, (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или № 214-ФЗ;
  - в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку.

Письменное согласие Застройщика осуществляется (по выбору Застройщика)

- путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица.

- путем представления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех поданных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах договора (соглашения) уступки прав требований, или

  - путем выдачи отдельного письменного согласия на уступку Участником прав требований по Договору.

6.1.1. Договор (соглашение) уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки прав требований со штампом регистрирующего органа/скан-образ договора (соглашения) уступки прав требований (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации договора (соглашения) уступки прав требований, с использованием защищенных электронных каналов связи, должен быть передан Застойщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка прав требований по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки прав требований. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.1.2. Согласование уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу может производиться Застройщиком за отдельную плату.

6.1.3. В случае уступки Участником прав требований по Договору, к новому участнику с момента государственной регистрации договора (соглашения) уступки прав требований переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

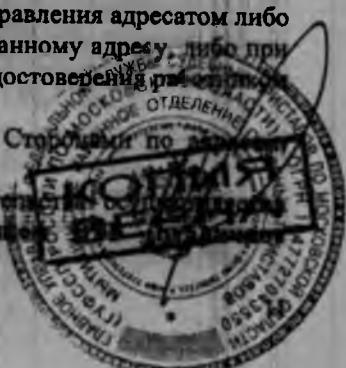
6.2. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером Стороны-отправителя - в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценностными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения — в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по указанному в Договоре.

6.3. Строительство Многоквартирного дома /Объекта долевого строительства/ застройщиком с привлечением кредитных средств, предоставленных Банком



8.10. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы делятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.11. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

### Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются обратиться лично либо через представителей в орган регистрации прав, с заявлениями о государственной регистрации Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Договора (за исключением случая, указанного в п. 8.8 Договора).

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Мещанский районный суд г. Москвы.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.5. Настоящий Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и доверенности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для представления в орган регистрации прав, 3 (Три) – для Участника (в том числе один экземпляр для передачи Эскроу-агенту и один экземпляр – для Банка-эмитента), один экземпляр – для Застройщика.

9.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п.9.9. Договора).

9.9. При изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.10. Приложения:

9.10.1. Приложение №1 – План Объекта долевого строительства;

9.10.2. Приложение №2 – Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства.

### 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«КиноДевелопмент»

ИНН 7714425442, КПП 504001001, ОГРН

5167746261997

Место нахождения: 140182, Московская область, г. Жуковский, ул. Мичурина, д. 7/13, этаж 2, офис 3

**БАНК ВТБ (ПАО)**

р/с 40702810416800000896

к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_  
/А.М. Алексеева/

**Участник долевого строительства:**

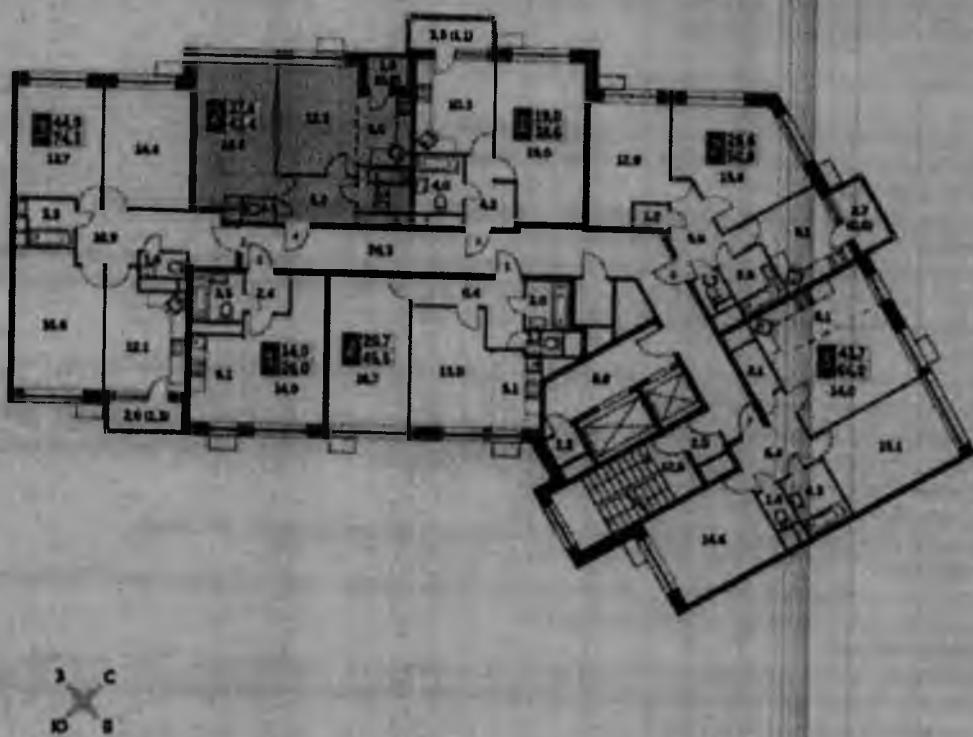
Гр. РФ Садыкова Эндиже Маратовна

\_\_\_\_\_  
/Садыкова Э.М./



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДАТ-2/17-9-1089-2/АН  
от 16 ноября 2021 г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА),  
расположенного в Многоквартирном доме - Жилом здании № 2 с подземной автостоянкой  
по строительному адресу: Московская область, городской округ Мытищи, вблизи пос. Нагорное,  
основные характеристики которого определены в п.2.1 Договора**



Застройщик:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «КиноДевелопмент»

Участник долевого строительства:  
Гр. РФ Садыкова Энлже Маратовна

### Представитель по доверенности

—/Садыкова Э.М./

— / А.М. Алексеева



Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16 ноября 2021 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ,  
ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (квартира)**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику без отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие), любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых помещений).

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

**1. Стены и перегородки.**

- Выполняются стены по периметру квартиры и внутридомовые перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных панелей ограждения. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями.

- Внутридомовые перегородки, не являющиеся несущими конструкциями, не выполняются, а обозначаются условно путем выкраски на одном типовом этаже: перегородки «мокрых зон» обозначаются кладкой высотой 100 (мм) с выполнением гидроизоляции этих зон.

**2. Двери и окна.**

- Входная дверь в квартиру металлическая;

- Межкомнатные двери не устанавливаются.

- Окна – стеклопакеты из ПВХ профиля. Подоконные доски не устанавливаются.

- Двери на балкон и лоджии стеклопакеты из ПВХ профиля.

**3. Балконы и лоджии.**

- Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома.

**4. Отопление.**

- Отопление выполняется по проекту, применение в качестве отопительных приборов радиаторов или конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора. На поэтажных коллекторах предусматривается установка поквартирных теплосчетчиков.

**5. Вентиляция.**

- Монтируются вентиляционные межэтажные короба с вскрытыми вентиляционными отверстиями.

**6. Холодное и горячее водоснабжение.**

- Выполняется ввод холодного и горячего водоснабжения с установкой крана с заглушками без трубных разводок для подключения сантехприборов и без установки сантехприборов. На поэтажных коллекторах предусматривается установка поквартирных водосчетчиков.

**7. Пожарное водоснабжение.**

- Выполняется отвод от холодного водоснабжения. Отвод оборудуется запорным вентилем.

**8. Канализация.**

- Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками. Внутридомовая разводка не выполняется, сантехприборы не устанавливаются

**9. Электроснабжение.**

- В поэтажном щите устанавливается вводной автоматический выключатель, УЗО, счетчик учета потребления электроэнергии. В квартире устанавливается щит механизации. Внутридомовая разводка электроснабжения и установка оконечных устройств не выполняются.

**10. Слаботочные сети.**

- Осуществляется ввод слаботочных сетей в поэтажный шкаф в коридоре общего пользования. Внутридомовая разводка слаботочных систем не выполняется.

**11. Кондиционирование.**

- Установка/подключение системы кондиционирования выполняется Участником после оформления (регистрации) Участником права собственности на Объект. При этом Участник самостоятельно, собственными силами и средствами обязуется согласовать с эксплуатирующей организацией все необходимые мероприятия и действия по установке/подключению наружных блоков системы кондиционирования, а также устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«КиноДевелопмент»

**Представитель по доверенности**

/А.М. Алексеева/

**Участник долевого строительства:**

Гр. РФ Садыкова Эндре Маратовна

/Садыкова Э.М./



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Произведена государственная регистрация

Договор участия в долевом строительстве

Дата регистрации

24 ноября 2021 г.

Номер регистрации

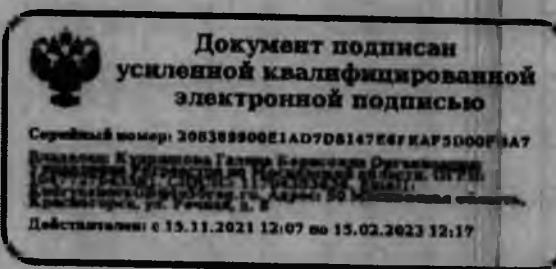
50:12:0080512:60-50/215/2021-293

Государственный регистратор прав

(подпись)

Кудряшова Галина  
Борисовна

(Ф.И.О.)



Документ подписан усиленной квалифицированной подписью.

Согласно Федеральному закону от 6 апреля 2011 г. за номером 63-ФЗ "Об электронной подписи" статья 6 пункты 1 и 3, информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанныму собственноручной подписью и заверенному печатью.

Серийный номер: 208389900E1AD7D8147E6FEAF5D00FBA7

Владелец: Кудряшова Галина Борисовна Организация: Управление Росреестра по Московской области. ОГРН: 1047727043561. СНИЛС: 11704393636. Email: KudriyashovaGB@to50reg.ru. Адрес: 50 Московская область, Красногорск, ул. Речная, д. 8

Изатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра". ОГРН: 1027700485757. ИНН: 007705401340. Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1



Договор № ДАТ-2/1-15-53-2/АН  
участия в долевом строительстве

Московская область, г.о. Мытищи

20 декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КиноДевелопмент», ИНН 7714425442, ОГРН 5167746261997, дата государственной регистрации: «27» октября 2016 года, орган, осуществлявший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство серии 77 № 017370854), адрес (место нахождения): 140182, Московская область, г. Жуковский, ул. Мичуринская, д. 7/13, этаж 2, офис 3, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Алексеевой Анастасии Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 12.10.2020 года Долиной Верой Алексеевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/171-н/77-2020-3-1302, с одной стороны, и

Гр. РФ, Садыкова Эндиже Маратовна.

1998 года рождения.

именуемая в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности, именуемые как «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. ТЕРМИНЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН**

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок с кадастровым номером 50:12:0080512:60, площадью 27 222 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, п. Нагорное (далее по тексту Договора – «Земельный участок») и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ), для строительства (создания) на Земельном участке в соответствии с проектной документацией многоквартирного жилого дома, включая затраты на приобретение, в том числе оформление права собственности на вышеуказанный Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры (внеплощадочные, внутриплощадочные сети, сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйствственно-бытового и ливневого канализования и др.), и иные затраты Застройщика.

1.2. Участник долевого строительства – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора, включая затраты на приобретение Застройщиком, в том числе оформление права собственности на указанный в п.1.1 Договора Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе затраты согласно п.1.1, п.2.1 Договора, относящиеся к объекту долевого строительства, и иные затраты Застройщика.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома подтверждают:

1.3.1. Право собственности Застройщика на Земельный участок зарегистрировано 20 июня 2018 года, запись регистрации № 50:12:0080512:60-50/012/2018-1.

1.3.2. Разрешение на строительство № RU50-12-11142-2018 от 29.06.2018 года, выдано Министерством строительного комплекса Московской области.

1.3.3. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства раскрывает информацию, указанную в Законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

1.4.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеванием, позволяющим осознать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, не находит



он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.4.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

1.5. Участник подтверждает, что:

1.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочии Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

1.5.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

1.5.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Российской Федерации.

1.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) Многоквартирный дом - Жилое здание № 2 с подземной автостоянкой по строительному адресу: Московская область, городской округ Мытищи, вблизи пос. Нагорное, имеющее следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Количество секций (по проекту):	20
<b>Этажность по секциям (по проекту):</b>	
Секция 1	21
Секция 2	18
Секция 3	22
Секция 4	22
Секция 5	9
Секция 6	12
Секция 7	9
Секция 8	9
Секция 9	9
Секция 10	15
Секция 11	17
Секция 12	12
Секция 13	9
Секция 14	9
Секция 15	21
Секция 16	17
Секция 17	22
Секция 18	17
Секция 19	21
Секция 20	18
Количество этажей (с учетом подземного)	10-23
Общая площадь многоквартирного жилого дома (по проекту) (кв.м.):	119993,1
Материал наружных стен (согласно проектной документации утвержденной положительным заключением экспертизы):	С монолитным железобетонным каркасом, стенами из мелкотучных кирпичных материалов (кирпич, керамические блоки, бетон)
Материал перекрытий (согласно проектной	Монолитные



документации утвержденной положительным заключением экспертизы):	
Класс энергоэффективности (по разработанному энергетическому паспорту здания):	С
Сейсмостойкость (в соответствии с проектом):	5 и менее баллов

(далее по тексту Договора – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства, входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира) (далее по тексту Договора – «Объект» или «Объект долевого строительства») со следующими основными характеристиками Объекта:

Секция	1
Этаж	15
Номер квартиры на площадке (считая слева направо по часовой стрелке от выхода из лифтового холла)	1
Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией	53
Общая приведенная площадь жилого помещения (включая общую площадь жилого и вспомогательного назначения, балкона и/или лоджии и/или террасы и/или веранды - с коэффициентом <sup>1</sup> ), кв.м.	52,4
<b>Количество и площади комнат:</b>	
- жилая комната №1 (кв.м.)	11,9
- жилая комната №2 (кв.м.)	15,9
<b>Помещения вспомогательного использования:</b>	
- кухня (кв.м.)	11,1
- санузел № 1 (кв.м.)	1,8
- ванная комната (кв.м.)	4
- прихожая (кв.м.)	6,4
- лоджия (с коэффициентом) №1 (кв.м.)	1,3

с целью оформления Участником долевого строительства собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

Застройщик обязуется после выполнения обмеров Объекта с целью определения фактической площади завершенного строительством Объекта выполнить работы по планировке Объекта (возведению внутреквартирных перегородок), отделочные работы в Объекте в соответствии с перечнем работ, указанным в Приложении № 2 к Договору.

2.2. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта (в том числе - площади жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым этажным планом Многоквартирного дома (далее – Техническая документация), составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – Кадастровый инженер) по итогам обмеров произведенных Кадастровым инженером до начала выполнения работ по

<sup>1</sup> Проектная площадь лоджий, балконов, веранд, террас Объекта указывается с понижающими коэффициентами: для лоджий и балконов – 0,3; для террас – 0,1.



планировке Объекта (возведению внутридворовых перегородок) и любых отделочных работ в Объекте (далее по Договору – «фактическая площадь»).

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от указанной в п. 2.1 Договора общей приведенной площади Объекта.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей приведенной площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.4.5 настоящего Договора. Любое отклонение/расхождение фактической площади Объекта долевого строительства от общей площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутридворовых перегородок) и любых отделочных работ в Объекте, Сторонами не признается существенными изменениями Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменение цены Договора.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

2.3. Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 30 сентября 2024 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. В случае, если передача Объекта Участнику не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то:

- Застройщик обязан в установленном порядке направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору.

Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными по Договору в полном объеме при исполнении в совокупности обязательств:

по оплате цены, установленной Сторонами в п.4.2 Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления в полном объеме денежных средств на счет эскроу; исполнения иных обязательств Участника по оплате, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора, которые считаются выполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

по приемке Объекта и подписанию Акта приема-передачи Объекта.

2.4. Объект передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору.

Принимая во внимание возможное отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутридворовых перегородок) и отделочных работ в Объекте, Стороны пришли к соглашению, что в Акте приема-передачи Объекта указывают фактическую площадь Объекта, установленную Кадастровым инженером согласно п.2.2 Договора. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с уточнением характеристик Объекта в техническом/кадастровом учете.

2.5. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Застройщиком срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию.

2.6. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

2.6.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, при которых может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь и/или количество помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии сохранения каждого из объектов долевого строительства. Стороны пришли к соглашению



изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

У Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (в т.ч. на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном Земельном участке объекты).

Земельный участок, на котором расположены Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

### Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой, в соответствии со статьей 1 настоящего Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.3 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта;

- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

#### 3.1.5. Застройщик вправе:

3.1.5.1. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.1.5.2. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на



3.1.6. **Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.**

**3.2. Участник обязуется:**

3.2.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

3.2.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.2.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика, лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.5 Договора, внести соответствующие денежные средства на банковские реквизиты Застройщика, указанные в сообщении Застройщика;

3.2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.3.3. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта), по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

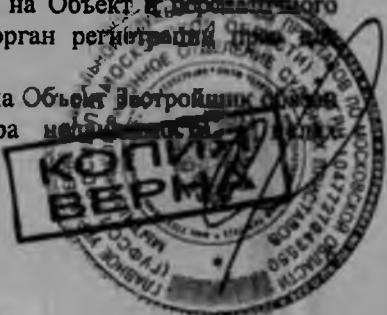
3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранный по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник заключает договор управления многоквартирным домом с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта и перечисляет на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за два месяца вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

3.2.5. В рамках исполнения настоящего Договора, в соответствии с положениями ч. 6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ, после передачи Объекта Участнику по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона № 214-ФЗ и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет, Застройщик обеспечивает подачу заявления о государственной регистрации права собственности Участника на Объект (документа акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдавшего свидетельство о праве собственности на объект недвижимости, выданное в соответствии с Законом № 214-ФЗ).

После государственной регистрации права собственности Участника на Объект Застройщик обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости.



удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за отказ Участника от подачи документов Застройщиком для государственной регистрации права собственности Участника на Объект и обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

3.2.6. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.2.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

3.2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит обязательной государственной регистрации согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и с учетом положений, согласованных Сторонами, в п.п. 2.8 и 3.2.5 Договора.

Если в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объект государственным регистратором будут затребованы дополнительные сведения и/или документы, Участник обязуется предоставить/передать Застройщику необходимые сведения/документы для предоставления в орган регистрации прав для проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.2.9. Участник вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии письменного согласования данных работ в т.ч. с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения Участником работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.2.10. Участник предупрежден о возможности последующего (до и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменения границ Земельного участка и образование из него новых земельных участков любым предусмотренным земельным законодательством способом (в т.ч. образование в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела (изменения границ, уменьшения площади)).

3.2.10.1. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Многоквартирным домом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

#### Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств:

4.1.1. по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома, в том числе затрат, согласно п. п. 1.1, 1.2, 2.1 Договора, относящихся к Объекту долевого строительства, а также затрат согласно ст. 18 Закона № 214-ФЗ;

4.1.2. на оплату услуг Застройщика, которая в свою очередь состоит из:

а) услуг застройщика, связанных со строительством объекта, и составляет 5% от цены настоящего Договора, НДС не облагается;

б) услуг Застройщика, связанных с передачей Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, привлечением кадастровых инженеров, осуществляющих техническую инвентаризацию Многоквартирного дома в целом, постановку Многоквартирного дома и Объекта на кадастровый учет, извещением Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, фактической и юридической передачей Объекта, предоставлением в орган регистрации прав документов Застройщика,

размер которых составит не более 215,00 (Двести пятнадцать) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

<sup>2</sup> Расчеты будут произведены исходя из площади Объекта по данным Технической документации на



Сумма, рассчитанная в соответствии с подпунктом «б», подлежит оплате Участником до подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.2. На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в размере 10 477 447,00 (Десять миллионов четыреста семьдесят семь тысяч четыреста сорок семь) рублей 00 копеек<sup>3</sup>, НДС не облагается (Депонируемая сумма).

Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена в случаях, указанных в подп. «б» п. 4.1.2 и п. 4.5 Договора.

4.3. Экономия (перерасход) денежных средств, возникающая по окончанию строительства (разница между суммой денежных средств по возмещению затрат на строительство и ценой настоящего договора) возврату Участнику не подлежит. Участник не компенсирует Застройщику дополнительные затраты на строительство в случае перерасхода средств.

Указанная экономия признается дополнительным вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги и определяется согласно учетной политике Застройщика.

Факт оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства. Услуги оказываются ежемесячно в течение срока действия настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, осуществляется Участником (Депонент) Застройщику (Бенефициар) до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере 10 477 447,00 (Десять миллионов четыреста семьдесят семь тысяч четыреста сорок семь) рублей 00 копеек, на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) – Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк ВТБ (ПАО)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru), телефон: 8-800-100-24-24, 8-495-960-24-24, на следующих условиях:

4.4.1. До момента внесения на счет эскроу, денежные средства в размере 1 400 775,00 (Один миллион четыреста тысяч семьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, размещаются на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленным Участником долевого строительства со следующими условиями открытия и оплаты:

Участник долевого строительства обязуется по 27.12.2021 г. включительно открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в Банке-эмитенте (являющимся также Исполняющим банком) в размере 1 400 775,00 (Один миллион четыреста тысяч семьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек.

Об открытии аккредитива Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в срок не позднее 5 (Пять) дней с даты открытия аккредитива.

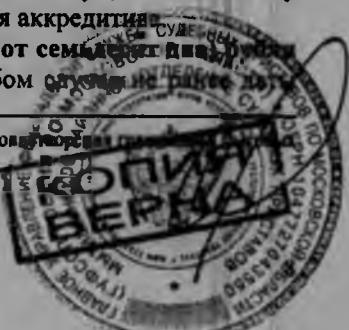
Способ извещения застройщика об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: [hratmova@anlider.info](mailto:hratmova@anlider.info), [GlikmanRG@fsk.ru](mailto:GlikmanRG@fsk.ru)

- Срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива.
- Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.
- Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.
- Банк-получатель – банк, являющийся Эскроу-агентом и указанный в п.4.4. Договора.
- Условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) оригинала/скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, содержащего отметку о его государственной регистрации /скан-образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации Договора, с использованием защищенных электронных каналов связи. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком) на счет эскроу, открытый Участником у Эскроу-агента, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанного(ых) документа(ов) Банку-эмитенту (Исполняющему банку). Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

Сумма 9 076 672,00 (Девять миллионов семьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят два) рублей 00 копеек - подлежит оплате в срок до 31.08.2023 г. включительно, но в любом случае не позднее 31.12.2023 г.

включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас

<sup>3</sup> без учета услуг Застройщика по подп. «б» п. 4.1.2. Договора



государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, путем внесения денежных средств на счет эскроу.

4.4.1.1. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее даты открытия аккредитива, заключить с Эскроу-агентом договор счета эскроу.

Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу: путем отправки Застройщику уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты: [datskiv\\_escrow@fsk.ru](mailto:datskiv_escrow@fsk.ru).

4.4.1.2. Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

4.4.1.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, на счет эскроу может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.4.1.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4.1.5. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 4.4 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.1.6. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агента), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.4.1.7. Срок перечисления Эскроу-агентом депонируемой суммы: не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком, в том числе по электронной почте, следующих копий документов:

разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.5. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном настоящим Договором, после получения Застройщиком Технической документации в отношении Многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

Стороны после получения Участником от Застройщика сообщения о получении Застройщиком Технической документации, обязаны произвести между собой следующие расчеты:

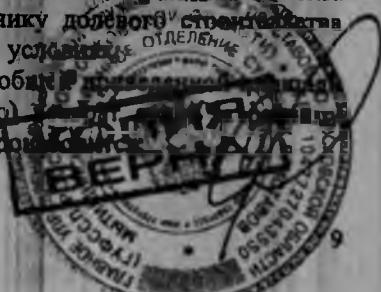
В случае увеличения фактической площади Объекта Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за разницу в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п.2.1 Договора, на следующих условиях:

если отклонение (увеличение) фактической площади Объекта от ее общей приведенной площади (проектной), указанной в п.2.1 Договора, составит до 1% (включительно) доплата за разницу площади Объекта не производится;

если отклонение (увеличение) фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) составит более 1% доплата производится за разницу площади Объекта в полном объеме.

В случае уменьшения площади Объекта, за разницу в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п.2.1 Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в счет Цены Договора на следующих условиях:

если отклонение (уменьшение) фактической площади Объекта от ее общей приведенной площади (проектной), указанной в п.2.1 Договора, составит до 1% (включительно) доплата за разницу площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) не производится;



если отклонение (уменьшение) фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта (проектной) составит более 1% возврат денег производится за разницу площади Объекта в полном объеме.

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации<sup>4</sup> Многоквартирного дома и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п. 2.1 Договора умножается на стоимость 1 кв.м. равную 199 951,28 (Сто девяносто девять тысяч девятьсот пятьдесят один) рубль 28 копеек.

Также доплате Участником подлежит сумма, рассчитанная в соответствии с пп. «б» п.4.1.2 Договора.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) оплачиваются/перечисляются Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения, указанного в п. 3.2.3 Договора, на банковские реквизиты, указанные Застройщиком в сообщении, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней, с момента получения от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов, по которым должен быть осуществлен возврат, но не ранее перечисления депонированной суммы на расчетный счет Застройщика.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты / переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.7. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

## Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

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

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с неисполнением качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо износом

<sup>4</sup> Площадь Объекта по данным Технической документации включает в себя жилую площадь, площадь подсобных помещений, площадь помещений общего пользования, площадь помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.



ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

## Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно статье 4 настоящего Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку.

Письменное согласие Застройщика осуществляется (по выбору Застройщика):

- путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах договора (соглашения) уступки прав требований, или

- путем выдачи отдельного письменного согласия на уступку Участником прав требований по Договору.

6.1.1. Договор (соглашение) уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки прав требований со штампом регистрирующего органа/скан-образ договора (соглашения) уступки прав требований (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации договора (соглашения) уступки прав требований, с использованием защищенных электронных каналов связи, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка прав требований по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки прав требований. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.1.2. Согласование уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу может производиться Застройщиком за отдельную плату.

6.1.3. В случае уступки Участником прав требований по Договору, к новому участнику с момента государственной регистрации договора (соглашения) уступки прав требований переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

6.2. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам, указанным в Договоре.

6.3. Строительство Многоквартирного дома /Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ (публичное акционерное общество) в рамках Кредитного соглашения № 5343 от 23.04.2021г. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по Кредитному соглашению, указанному в настоящем пункте Договора, является, в том числе залог Земельного участка в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество) с учетом положений Закона № 214-ФЗ (государственная регистрация кадастрового плана № 50:12:0080512:60-50/215/2021-75 от 09.06.2021г.).

6.4. Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на передачу персональных данных третьим лицам в электронном виде, на бумажном носителе, в



форме. Передача Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам возможна в рамках исполнения настоящего Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

## Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.1.1. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником долевого строительства подлежат следующие расходы, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Объекта долевого строительства, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного дома; расходы по организации мероприятий по приему-передачи Многоквартирного дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику долевого строительства (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику долевого строительства, за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником долевого строительства, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 10% (десять процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возмещение указанных расходов Застройщика осуществляется Участником по письменному требованию Застройщика, направленному Участнику по адресу, указанному в Договоре, путем перечисления денежных средств, в размере, указанном в письменном требовании Застройщика на банковские реквизиты Застройщика, указанные в данном требовании, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления указанного требования Участнику.

7.1.2. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причин расторжения, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, в порядке, установленном в п.7.1.4 Договора..

7.1.3. В случае расторжения Договора независимо от причин расторжения, при условии перечисления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, возврат Участнику денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, установленном п.7.1.4 Договора, в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ, а в случае расторжения Договора по соглашению сторон, в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

7.1.4. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ и(или) настоящим Договором, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом или Застройщиком (п.7.1.3 Договора) на банковские реквизиты Депонента, указанные в договоре счета эскроу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.5. Участник согласен, что в случае расторжения Договора в связи с нарушением Участником условий, принятых на себя обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков оплаты по Договору, с даты расторжения Договор не порождает правовых последствий, в том числе права требования Участника в отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре.

## Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторонами, не исполнившими свои обязательства или ненадлежащие исполнившими свои обязательства, другая Сторона предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.



8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3 Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.2, 3.2.9 настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик (при нарушении обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.9 Договора) вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

8.5. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.6. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

8.7. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

8.7.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.7.2. Если Многоквартирный дом передан в управление управляющей/эксплуатирующей организацией, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Многоквартирный дом организация.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 3.2.7 Договора, предоставления необходимых документов для государственной регистрации Договора, государственная регистрация Договора не производится, обязательства Сторон по Договору не возникают.

8.9. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.10. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы делятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.11. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств, указанных в п. 8.10, обязана доказать наступление таких обстоятельств.



## Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются обратиться лично либо через представителей в орган регистрации прав, с заявлениями о государственной регистрации Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Договора (за исключением случая, указанного в п. 8.8 Договора).

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Мещанский районный суд г. Москвы.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.5. Настоящий Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для представления в орган регистрации прав, 3 (Три) – для Участника (в том числе один экземпляр для передачи Эскроу-агенту и один экземпляр – для Банка-эмитента), один экземпляр – для Застройщика.

9.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п.9.9. Договора).

9.9. При изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.10. Приложения:

9.10.1. Приложение №1 – План Объекта долевого строительства;

9.10.2. Приложение №2 – Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«КиноДевелопмент»

ИНН 7714425442, КПП 504001001,

ОГРН 5167746261997

Место нахождения: 140182, Московская область,  
г. Жуковский, ул. Мичурина, д. 7/13, этаж 2, офис 3

БАНК ВТБ (ПАО)

р/с 40702810416800000896

к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Участник долевого строительства:

Гр. РФ, Садыкова Эндиже Маратовна

/Садыкова Э.М./

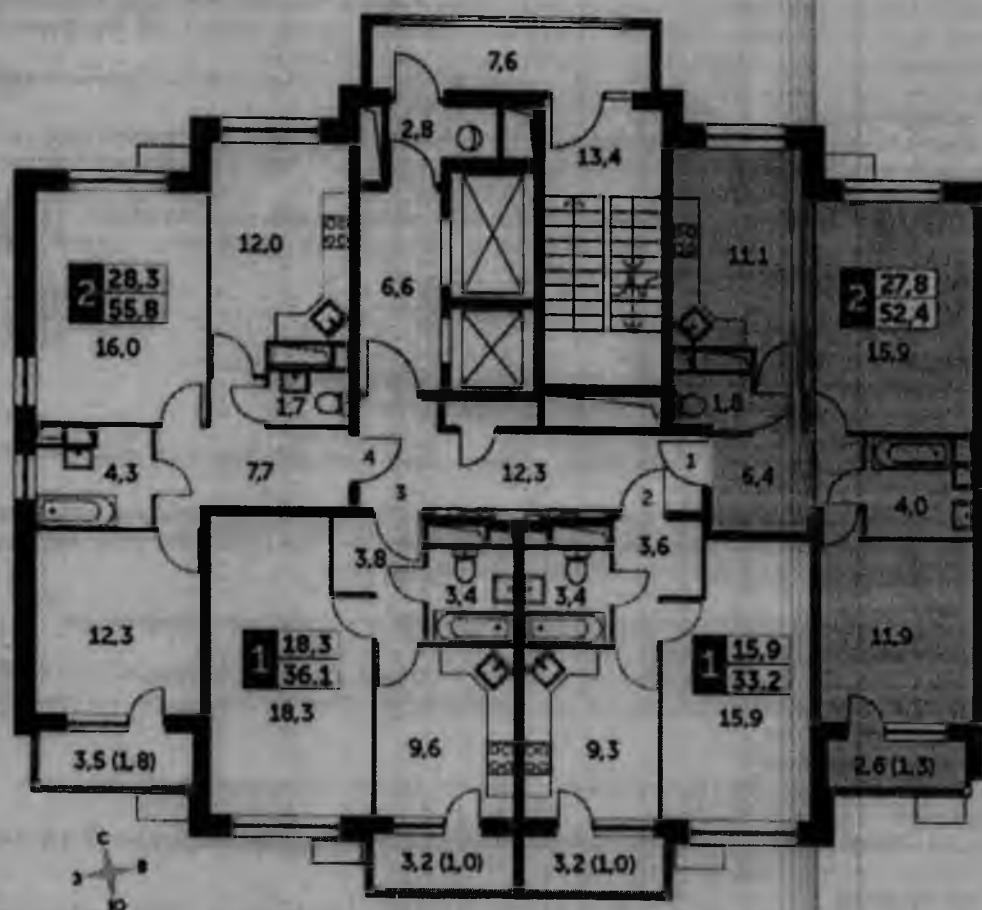
Представитель по доверенности

/А.М. Алексеева/



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20 декабря 2021 г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИР),**  
расположенного в Многоквартирном доме - Жилом здании № 2 с подземной автостоянкой  
по строительному адресу: Московская область, городской округ Мытищи, вблизи пос. Нагорное,  
основные характеристики которого определены в п.2.1 Договора



**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«КиноДевелопмент»

**Участник долевого строительства:**  
Гр. РФ, Садыкова Эндиже Маратовна

Представитель по доверенности

/А.М. Алексеева

/Садыкова Э.М./



Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20 декабря 2021 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ,  
ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (квартира)**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику без отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие), любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых помещений).

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

**1. Стены и перегородки.**

- Выполняются стены по периметру квартиры и внутриквартирные перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных панелей ограждения. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями.
- Внутриквартирные перегородки, не являющиеся несущими конструкциями, не выполняются, а обозначаются условно путем выкраски на одном типовом этаже; перегородки «мокрых зон» обозначаются кладкой высотой 100 (мм) с выполнением гидроизоляции этих зон.

**2. Двери и окна.**

- Входная дверь в квартиру металлическая;
- Межкомнатные двери не устанавливаются.
- Окна – стеклопакеты из ПВХ профиля. Подоконные доски не устанавливаются.
- Двери на балкон и лоджии стеклопакеты из ПВХ профиля.

**3. Балконы и лоджии.**

- Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома.

**4. Отопление.**

- Отопление выполняется по проекту, применение в качестве отопительных приборов радиаторов или конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора. На поэтажных коллекторах предусматривается установка поквартирных теплосчетчиков.

**5. Вентиляция.**

- Монтируются вентиляционные межэтажные короба с вскрытыми вентиляционными отверстиями.

**6. Холодное и горячее водоснабжение.**

- Выполняется ввод холодного и горячего водоснабжения с установкой крана с заглушками без трубных разводок для подключения сантехприборов и без установки сантехприборов. На поэтажных коллекторах предусматривается установка поквартирных водосчетчиков.

**7. Пожарное водоснабжение.**

- Выполняется отвод от холодного водоснабжения. Отвод оборудуется запорным вентилем.

**8. Канализация.**

- Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками. Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехприборы не устанавливаются

**9. Электроснабжение.**

- В поэтажном щитке устанавливается вводной автоматический выключатель, УЗО, счетчик учета потребления электроэнергии. В квартире устанавливается щит механизации. Внутриквартирная разводка электроснабжения и установка оконечных устройств не выполняются.

**10. Слаботочные сети.**

- Осуществляется ввод слаботочных сетей в поэтажный шкаф в коридоре общего пользования. Внутриквартирная разводка слаботочных систем не выполняется.

**11. Кондиционирование.**

- Установка/подключение системы кондиционирования выполняется Участником после оформления (регистрации) Участником права собственности на Объект. При этом Участник самостоятельно, собственными силами и средствами обязуется согласовать с эксплуатирующей организацией все необходимые мероприятия и действия по установке/подключению наружных блоков системы кондиционирования, а также устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«КиноДевелопмент»

Представитель по доверенности

/А.М. Алексеева/

**Участник долевого строительства:**

Гр. РФ, Садыкова Эндиже Маратовна

/Садыкова Эндиже Маратовна/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Произведена государственная регистрация Договор участия в долевом строительстве  
Дата регистрации 12 января 2022 г.  
Номер регистрации 50:12:0080512:60-50/215/2022-374

Государственный регистратор прав

(подпись)

Кудряшова Галина  
Борисовна

(Ф.И.О.)

Документ подписан  
усиленной квалифицированной  
электронной подписью

Серийный номер: 208389900E1AD7D8147E6FEAF5D00FBA7  
Владелец: Кудряшова Галина Борисовна Организация: Управление Росреестра по Московской области. ОГРН: 1047727043561. СНИЛС: 11704393636. Email: KudryashovaGB@to50reg.ru. Адрес: 50 Московская область, Красногорск, ул. Речная, д. 8  
Изатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра". ОГРН: 1027700485757. ИНН: 007705401340. Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1

Документ подписан усиленной квалифицированной подписью.

Согласно Федеральному закону от 6 апреля 2011 г. за номером 63-ФЗ "Об электронной подписи" статья 6 пункты 1 и 3. информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписенному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Серийный номер: 208389900E1AD7D8147E6FEAF5D00FBA7

Владелец: Кудряшова Галина Борисовна Организация: Управление Росреестра по Московской области. ОГРН: 1047727043561. СНИЛС: 11704393636. Email: KudryashovaGB@to50reg.ru. Адрес: 50 Московская область, Красногорск, ул. Речная, д. 8

Изатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра". ОГРН: 1027700485757. ИНН: 007705401340. Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1



Общество  
с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный  
застройщик  
«КиноДевелопмент»  
Московская обл., гор.окр.  
Жуковский, г. Жуковский,  
ул. Мичурина, д. 7/13,  
эт. 2, офис 3  
ОГРН 5167746261997  
ИНН 7714425442  
КПП 504001001



От 20.10.2025 № 6/н  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## СПРАВКА

В Мытищинское РОСП ГУФССП России  
по Московской области

Настоящим подтверждаю, что цена Договора участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16.11.2021 г. оплачена участником долевого строительства Садыковой Эндрже Маратовной частично в размере 1 268 616 (Один миллион двести шестьдесят восемь тысяч шестьсот шестнадцать) рублей 00 копеек.

По состоянию на 20.10.2025 г. **объект долевого участия участнику долевого строительства по акту приема-передачи не передавался и не будет передан до полной оплаты участником долевого строительства цены Договора участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-15-1131-2/АН от 16.11.2021 г**

Представитель по доверенности

/ Завалин Никита Дмитриевич, действующий на основании доверенности от 11.07.2023 года, удостоверенной Бойцовой Вероникой Юрьевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре № 77/67-н/77-2023-3-1304

Общество  
с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный  
застройщик  
«Кинодевелопмент»  
Московская обл., гор.окр.  
Жуковский, г. Жуковский,  
ул. Минурина, д. 7/13,  
эт. 2, офис 3  
ОГРН 5167746261997  
ИНН 7714425442  
КПП 504001001



**КИНОДЕВЕЛОПМЕНТ**  
специализированный застройщик

От 20.10.2025 № б/н  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## СПРАВКА

В Мытищинское РОСП ГУФССП России  
по Московской области

Настоящим подтверждаю, что цена Договора участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16.11.2021 г. оплачена участником долевого строительства Садыковой Эндрже Маратовной частично в размере 1 252 666 (Один миллион двести пятьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек.

По состоянию на 20.10.2025 г. **объект долевого участия участнику долевого строительства по акту приема-передачи не передавался** и не будет передан до полной оплаты участником долевого строительства цены Договора участия в долевом строительстве № ДАТ-2/17-9-1089-2/АН от 16.11.2021 г

Представитель по доверенности

/ Завалин Никита Дмитриевич, действующий на основании Доверенности от 11.07.2023 года, удостоверенной Бойцовой Вероникой Юрьевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/67-н/77-2023-3-1304

Общество  
с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный  
застройщик  
«Кинодевелопмент»  
Московская обл., гор.окр.  
Жуковский, г. Жуковский,  
ул. Мичурина, д. 7/13,  
эт. 2, офис 3  
ОГРН 5167746261997  
ИНН 7714425442  
КПП 504001001



**КИНОДЕВЕЛОПМЕНТ**  
специализированный застройщик

От 20.10.2025 № б/н  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## СПРАВКА

В Мытищинское РОСП ГУФССП России  
по Московской области

Настоящим подтверждаю, что цена Договора участия в долевом строительстве № ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20.12.2021 г. оплачена участником долевого строительства Садыковой Эндрже Маратовной частично в размере 1 400 775 (Один миллион четыреста тысяч семьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек.

По состоянию на 20.10.2025 г. **объект долевого участия участнику долевого строительства по акту приема-передачи не передавался** и не будет передан до полной оплаты участником долевого строительства цены Договора участия в долевом строительстве № ДАТ-2/1-15-53-2/АН от 20.12.2021 г

Представитель по доверенности

/ Завалин Никита Дмитриевич, действующий на основании Доверенности от 11.07.2023 года, удостоверенной Бойцовой Вероникой Юрьевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/67-н/77-2023-3-1304