

Утверждено

Приказом № 7 от 03 мая 2023 года

Генеральный директор ООО «СЗ «М11»

  
В.В. Семеновко

## **ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОПЦИОНА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

Настоящие Правила предоставления опциона на заключение договора приобретения недвижимости в ООО «СЗ «М11» (далее – Продавец) разработаны и утверждены в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

### **1. Термины и определения.**

**Акцепт** – ответ лица, которому адресована Оферта, о ее принятии

**Дата Договора** – день совершения Покупателем платежа. Для целей настоящих Правил Дата Договора приравнивается к Дате Платежа

**Дата Платежа** – день зачисления денежных средств, оплаченных Покупателем, на корреспондентский счет банка Продавца

**Дата подписания Договора** – любая дата в пределах Срока опциона

**Договор** – Договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи, договор купли-продажи будущей вещи и др.

**Дополнительные услуги** – услуги, оказываемые Продавцом Покупателю

**Заказ** – заполняемая на Сайте форма, содержащая предмет и существенные условия Договора

**Объект** – квартира, квартира на двух и более этажах, нежилое помещение для коммерческого использования, нежилое помещение, кладовка, машино-место, приобретаемое(-ые) Покупателем по Договору

**Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. При определении Общей площади Объекта любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, уменьшающие площадь Объекта, не учитываются. Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для

дополнительного уточнения цены Объекта, согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта

**Оферта** – адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение

**Проектная Площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Объекта и может не совпадать с Общей Площадью Объекта

**Процессинговый центр** – организация, с которой у Продавца заключено соответствующее соглашение на осуществление расчетов с Покупателями/Участниками посредством платежных карт

**Плата за опцион** – денежные средства, подлежащие оплате Покупателем Продавцу за право заключения Договора

**Платеж(и)** – совокупность платежей Покупателя по Заказу

**Покупатель/Участник** – физическое или юридическое лицо, приобретающее или имеющее намерение приобрести Объект

**Правила** – Правила предоставления опциона на заключение договора приобретения недвижимости в ООО «СЗ «М11», утвержденные Генеральным директором О.В. Мух 2023 года

**Продавец/Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «М11»

**Сайт** – официальный сайт Продавца, размещенный в сети Интернет по адресу <https://spb.a101.ru>

**Соглашение об опционе** – Правила и Заказ, опосредующие опцион на заключение Договора

**Срок опциона** – срок, в течение которого Продавец в течение Срока Опциона не предпринимает действий, направленных на реализацию Объекта третьим лицам

**Форма** – совокупность технических решений Сайта, обеспечивающая передачу Заказа от Покупателя Продавцу

**Цена Объекта** – стоимость Объекта, действующая на весь Срок Опциона

**Trade-In** – специальная программа, в рамках которой финансирование приобретения Объекта происходит за счет средств, вырученных от реализации недвижимости Покупателя/Участника.



## **2. Общие условия.**

2.1. Настоящие правила регулируют отношения между Продавцом и Покупателем в процессе заключения, исполнения и прекращения Соглашения об опционе, являются обязательными для всех сторон и неотъемлемой частью Соглашения.

2.2. В силу соглашения о предоставлении опциона на заключение Договора приобретения недвижимости Продавец посредством безотзывной оферты за плату предоставляет Покупателю право заключить Договор на условиях, предусмотренных Соглашением об опционе.

2.3. Соглашение об опционе заключается в особом порядке на основании и в порядке, регламентированном статьей 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно путем Акцепта Оферты, содержащей все существенные условия Соглашения об опционе, без дополнительного подписания Сторонами бумажной версии Соглашения. Соглашение об опционе имеет юридическую силу в соответствии со статьей 434 Гражданского кодекса Российской Федерации и является равносильным договору, подписанному Сторонами.

## **3. Порядок заключения Соглашения об опционе.**

3.1. Продавец размещает предложение о продаже Объекта на Сайте с возможностью его ознакомления неограниченным числом лиц.

3.2. Покупатель, после ознакомления с предложением Продавца, путем заполнения Формы на Сайте инициирует процесс заключения Соглашения об опционе через нажатие кнопки «Забронировать».

3.3. На странице «Оформление Заказа» Покупатель проверяет корректность раздела с информацией об условиях Соглашения об опционе. В качестве таковой должно быть указано:

3.3.1. *Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);*

3.3.2. *Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;*

3.3.3. *Цену договора, сроки и порядок ее уплаты;*

3.3.4. *Указание на размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «Об участии*

в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

3.3.5. Срок Опциона;

3.3.6. Размер Платы за опцион.

3.3.7. После проверки сведений, указанных в п. 3.3.1-3.3.4, Покупатель подтверждает:

3.3.7.1. *согласие с настоящими Правилами;*

3.3.7.2. *согласие на обработку персональных данных.*

3.4. На странице «Сведения о покупателе» вводит следующие данные:

3.4.1. Фамилия Имя Отчество;

3.4.2. Указание на наличие гражданства РФ;

3.4.3. Дата рождения;

3.4.4. Паспортные данные;

3.4.5. Номер мобильного телефона. На указанные номер поступит сообщение с кодом подтверждения;

3.4.6. Электронная почта;

3.4.7. Указание на количество собственников Объекта, а также вида общей собственности, если собственников более чем один;

3.4.8. Указание на планируемый способ оплаты. Перечень возможных способов оплаты представлен в виде выпадающего списка.

3.5. На странице «Сформированный Заказ» Покупатель проверяет корректность данных об Объекте и введенных им данных, указанных в п. 3.4 Правил, после чего переходит на страницу оплаты Процессингового центра.

3.6. На странице Процессингового центра Покупатель оплачивает Цену Опциона.

3.7. При заключении Соглашения об опционе в офисе Продавца, положения п. 3.2, 3.3, 3.4 Правил не применяются.

#### **4. Особые условия при приобретении недвижимости по Договору участия в долевом строительстве.**

4.1. Цена Объекта.

4.1.1. В случае приобретения Покупателем Объекта в рамках Договора участия в долевом строительстве, устанавливаются следующие условия о Цене Объекта:

4.1.2. Цена Объекта определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Распределение частей согласовывается сторонами непосредственно в условиях Договора, при этом, окончательный размер услуг Застройщика устанавливается с учетом пп. 4.1.5. и 4.1.6. Правил;

4.1.3. Цена Объекта рассчитывается посредством умножения Проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанную в Заказе.

4.1.4. Стоимость одного квадратного метра является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных 4.1.10. Правил.

4.1.5. Стороны договорились, что Цена Объекта подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей Площади Объекта на стоимость одного квадратного метра. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в



уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект. При этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.1.6. Если по результатам обмеров Объекта Общая Площадь Объекта превысит Проектную площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить на счет эскроу (при расчетах по Договору участия в долевом строительстве с использованием эскроу счета), либо на расчетный счет Застройщика (при расчетах по Договору участия в долевом строительстве без эскроу счетов) сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра Объекта. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, содержащего сведения о необходимости доплаты по Договору, направляемого в адрес Участника.

4.1.7. В случае если по результатам обмеров Объекта Общая Площадь Объекта превысит Проектную площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

4.1.8. Если по результатам обмеров Объекта Общая Площадь Объекта будет меньше Проектной площади Объекта, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра Объекта. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им в Договоре банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу, при условии подписания сторонами акта сверки взаиморасчетов (при расчетах по Договору участия в долевом строительстве с использованием эскроу счета), либо в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания акта сверки взаиморасчетов, при условии предоставления Участником банковских реквизитов.

4.1.9. Оплата Цены Объекта при расчетах с использованием эскроу счетов производится в следующем порядке:

4.1.9.1. Депонентом будет являться Участник;

4.1.9.2. Уполномоченным банком (эскроу-агентом) – банк, согласно Проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС)

4.1.9.3. Бенефициаром будет являться Застройщик;

4.1.9.4. Депонируемая сумма равна Цене Объекта;

4.1.9.5. Срок условного депонирования: дата передачи Объекта Участнику. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.9.6. Обязанность Участника по уплате Цены Объекта считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.1.10. Для оплаты Цены Объекта Участник вправе использовать заёмные средства (ипотека). Участник уведомлен и согласен с тем, что если для оплаты Цены Объекта Участнику будет одобрено предоставление заёмных/кредитных средств:

- АО «Банк ДОМ.РФ» по ипотечному кредиту, к процентной ставке в рамках которого применена субсидируемая Застройщиком на основании договора с банком скидка (дисконт);
- Банк ВТБ (ПАО) по ипотечному кредиту, к процентной ставке в рамках которого применена субсидируемая Застройщиком на основании договора с банком скидка (дисконт);
- ПАО «Сбербанк» по ипотечному кредиту, к процентной ставке в рамках которого применена субсидируемая Застройщиком на основании договора с банком скидка (дисконт);
- АО «Альфа-Банк» по ипотечному кредиту, к процентной ставке в рамках которого применена субсидируемая Застройщиком на основании договора с банком скидка (дисконт);
- ПАО «Совкомбанк» по ипотечному кредиту, к процентной ставке в рамках которого применена субсидируемая Застройщиком на основании договора с банком скидка (дисконт);
- любого иного банка, включая вышеуказанные, по ипотечному кредиту, в рамках которого Участнику были предоставлены какие-либо специальные условия кредитования на основании договора Застройщика с таким банком,

Участник не вправе требовать заключения Договора в рамках Соглашения об опционе без изменения Цены Объекта (стоимости одного квадратного метра); новая Цена Объекта определяется в таком случае на усмотрение Застройщика. Если Стороны не придут к соглашению об изменении Цены Объекта, Участник на условиях настоящего подпункта имеет право отказаться от исполнения Соглашения об опционе, после чего Договор Сторонами не заключается, а Плата за опцион подлежит возврату Участнику на основании его заявления, которое должно поступить в адрес Застройщика до истечения Срока Опциона, в противном случае Плата за опцион не возвращается. В случае возврата Платы за опцион проценты за пользование денежными средствами, а также убытки и/или какое-либо иное возмещение не начисляются и оплате Участнику не подлежат.

Для подтверждения наличия договора с вышеуказанным банком, в соответствии с которым Участнику было одобрено предоставление заемных средств по ипотечному кредиту, к процентной ставке в рамках которого применена субсидируемая Застройщиком скидка (дисконт), либо по ипотечному кредиту, в рамках которого Участнику были предоставлены какие-либо специальные условия кредитования, достаточно соответствующей справки от Застройщика, которая выдается в ответ на обращение Участника, при этом иных доказательств данного факта не требуется.

При этом, если при оформлении Заказа Участнику была предоставлена скидка (п. 3.3.2.2 Правил), она подлежит отмене, а новая Цена рассчитывается и указывается в Договоре без учета всех примененных скидок в соответствии с условиями, определенными в настоящем пункте.



4.1.11. Положения п. 4.1.10 Правил также распространяют свое действие на случаи, если Участником был выбран способ оплаты «Рассрочка платежа».

4.1.12. Если иное не установлено Заказом, оплата Цены Объекта должна быть произведена Участником в течение 7 (Семь) календарных дней с момента регистрации Договора участия в долевом строительстве.

4.2. Гарантийные сроки.

4.2.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта.

4.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;

4.2.3. Гарантийный срок на работы по внутренней отделке Объекта составляет 1 год и исчисляется согласно п. 4.2.1 Правил;

4.3. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

4.3.1. Условием привлечения денежных средств Участника в рамках Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Подписанием настоящего Соглашения Участник выражает свое согласие на изменение Застройщиком в одностороннем порядке эскроу-агента, а также условий оплаты, указанных в п.4.1.11 Правил, при условии, что такие изменения будут соответствовать статье 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.3.2. В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

## **5. Иные условия.**

5.1. Соглашение об опционе считается заключенным с момента внесения Платы за опцион в соответствии с условиями онлайн-оплаты. Оплата возможна только непосредственно Покупателем/Участником, оформившим Заказ. Стороны признают, что авторизация платежа банком подтверждает оплату Заказа Покупателем/Участником.

5.2. Стороны договорились, что условия Договора, в том числе изменяющие и/или дополняющие Правила, могут быть согласованы Участником и Застройщиком непосредственно при заключении Договора. При этом в отсутствие согласования со Стороны Застройщика таких условий, Договор подлежит заключению на условиях, установленных настоящими Правилами.

5.3. Стороны подтверждают, что на момент заключения Соглашения об опционе Покупатель ознакомился со всеми иными условиями и формой типового Договора, которая размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

5.4. Покупатель/Участник в течение Срока Опциона (к дате подписания Договора) обязуется за свой счет предпринять действия по нотариальному оформлению и передаче Продавцу/Застройщику исчерпывающего пакета документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенная доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную

регистрацию в электронном виде представить Продавцу/Застройщику указанные выше документы в электронном виде, заверенные электронной цифровой подписью Нотариуса в формате sig. Непредоставление Покупателем/Участником вышеуказанных документов в течение Срока Опциона является отказом Участника от заключения Договора; обязанность Застройщика заключить Договор не возникает, Плата за опцион Покупателю/Участнику не возвращается.

5.5. В случае, если для оплаты Цены Объекта Покупатель/Участник намеревался использовать заёмные средства, но Покупателю/Участнику не было одобрено банком предоставление таких заёмных средств, Покупатель/Участник на условиях настоящего подпункта имеет право отказаться от исполнения настоящего Соглашения, после чего, Договор Сторонами не заключается, Плата за опцион подлежит возврату Покупателю/Участнику на основании его заявления, которое должно поступить в адрес Продавца/Застройщика до истечения Срока Опциона, в противном случае Плата за опцион не возвращается. В случае возврата Платы за опцион проценты за пользование денежными средствами, а также убытки и/или какое-либо иное возмещение не начисляются и оплате Покупателю/Участнику не подлежат. Покупатель/Участник вправе воспользоваться предусмотренным в настоящем подпункте правом на отказ от исполнения Соглашения об опционе исключительно при условии, что он с целью получения заемных средств обратился как минимум в 3 (три) кредитные организации и получил 3 (три) отказа, что должно быть подтверждено соответствующим письмом/уведомлением банка об отказе в выдаче кредита Покупателю/Участнику. В любых иных случаях Покупатель/Участник не имеет право отказаться от исполнения настоящего Соглашения в одностороннем порядке.

5.6. Если Покупатель/Участник в течение Срока Опциона не воспользовался своим правом в соответствии с Соглашением об опционе (в т.ч., но не ограничиваясь, не обратился к Продавцу/Застройщику для заключения Договора), обязанность Застройщика заключить Договор не возникает, вне зависимости от причин и оснований, по которым Покупатель не воспользовался своим правом; при этом Плата за опцион Покупателю/Участнику не возвращается.

5.7. Заключив Соглашение об опционе, Покупатель/Участник не вправе требовать от Продавца или Застройщика замены Объекта, указанного в Заказе.

5.8. Участник/Покупатель выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика/Продавца, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера; предоставляет Застройщику/Продавцу право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника/Покупателя, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

5.9. Соглашение об опционе может быть прекращено Продавцом/Застройщиком в любое время до даты заключения Договора в одностороннем порядке уплатой Участнику/Покупателю отступного в размере равном двукратному размеру Платы за опцион, при этом датой прекращения Соглашения об опционе будет дата уплаты такого отступного. Отступное будет являться единственным возмещением в связи с расторжением Соглашения об опционе, Участник не вправе требовать возмещения каких-либо убытков.

5.10. В случае, если к моменту, когда Участник/Покупатель в течение Срока Опциона обратится к Застройщику с целью заключения Договора, возможность заключения такого



Договора будет отсутствовать у Сторон ввиду положений действующего законодательства (например, в случае когда в отношении Жилого дома было получено разрешение на ввод в эксплуатацию, а также осуществлен государственный кадастровый учет такого Жилого дома), Участник вправе отказаться от исполнения Соглашения об опционе и потребовать возврата Платы за опцион, либо заключить с Застройщиком иную сделку в отношении того же Объекта на условиях, предложенных Застройщиком. При этом Стороны согласовали следующее:

- в случае отказа Участника/Покупателя от исполнения Соглашения об опционе и возврата ему Платы за опцион, проценты за пользование денежными средствами, а также убытки и/или какое-либо иное возмещение не начисляются и оплате Участнику/Покупателю не подлежат.

- в случае, если между Сторонами Соглашения об опционе будет заключена иная сделка в отношении Объекта, Плата за опцион Участнику/Покупателю не возвращается.

5.11. Участник/Покупатель не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Соглашения, за исключением случаев, предусмотренных в п.6.5, 6.10 Правил.

## **6. Порядок урегулирования споров.**

6.1. Претензионный порядок разрешения споров обязателен для Сторон.

6.2. Претензия должна содержать:

6.2.1. Дату и место составления;

6.2.2. Полное наименование (фамилия, имя и отчество), адрес места нахождения (места жительства) лица, подавшего претензию;

6.2.3. Полное наименование (фамилия, имя и отчество), адрес места нахождения (места жительства) лица, к которому предъявляется претензия;

6.2.4. Краткое описание обстоятельств, послуживших основанием для подачи претензии;

6.2.5. Обоснование, расчет и сумма претензии по каждому требованию;

6.2.6. Перечень прилагаемых документов, подтверждающих обстоятельства, изложенные в претензии;

6.2.7. Фамилию, имя и отчество должностное лица (если применимо), подписавшего претензию, его подпись, заверенную печатью.

6.3. Претензии направляются путем почтового отправления с описью вложений и уведомлением о вручении, либо иным способом, обеспечивающим подтверждение их доставки адресату.

6.4. Срок рассмотрения претензии не может превышать 30 календарных дней с момента ее получения.

6.5. При недостижении Сторонами согласия спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы.**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Соглашению об опционе, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Соглашения об опционе в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

7.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Соглашения об опционе соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Соглашение об опционе, возвратив полученное по такому Соглашению от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

7.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Соглашению об опционе по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Соглашения об опционе, однако не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента их наступления.

7.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по Соглашению об опционе. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **8. Заключительные положения.**

8.1. Настоящие Правила размещены на сайте <https://spb.a101.ru> в режиме неограниченного доступа.

8.2. В случае внесения изменений и дополнений в настоящие Правила изменения вступают в силу с момента подписания Приказа об утверждении изменений и дополнений уполномоченным лицом. Изменения или дополнения утверждаются отдельным Приказом Генерального директора Продавца.

8.3. К отношениям, возникшим до внесения изменений в Правила, применяется редакция Правил, действовавшая в момент заключения Соглашения об опционе, если иное не указано в Приказе о внесении изменений

8.4. Применимым правом к отношениям, возникающим в процессе исполнения обязательств по Соглашению об опционе, является законодательство РФ.

8.5. Любая информация, полученная в процессе исполнения обязательств и в отношении которой установлен статус охраняемой коммерческой тайны, не подлежит разглашению третьим лицам без письменного согласия Застройщика и Продавца.

8.6. Недействительность одного или нескольких пунктов настоящих Правил, в случае, признания таковыми судом, не влечет недействительность настоящих Правил целиком.

---



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
СЕМЕНЕНКО В.В.

Прошито и пронумеровано  
*10 страниц* листа(ов)

