

ДОГОВОР № _____

ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Московская область, г. Мытищи

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ» (юридический адрес: 141006 Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 48, литера Б, кабинет 58, ОГРН №1155029006923, выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №23 по Московской области, ИНН 5029200403), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице в лице Девятовой Ольги Федоровны, действующей на основании доверенности № 50/421-н/50-2019-5-578 от 06.09.2019 г., бланк 50АБ 3601771, удостоверенной Барышниковым Андреем Викторовичем, нотариусом Мытищинского нотариального округа Московской области, с одной стороны

и

Гражданин(ка) РФ

_____ ,

_____ года рождения, место рождения: _____ паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____,

действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ТЕРМИНЫ ДОГОВОРА И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. **Объект недвижимости (или Объект)** - «Жилой комплекс по адресу: МО, Одинцовский р-он, с/п Жаворонковское, д. Крюково,уч. 6. Корректировка №3», в составе: жилой дом с подземной автостоянкой и офисными помещениями, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Дольщика(-ов) на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0070227:10186.

После окончания строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес, который будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Московской области.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется на земельном участке с кадастровым номером: 50:20:0070227:10186, принадлежащем Застройщику на праве собственности (далее – «Земельный участок»), на основании Договора купли-продажи земельных участков от 12.09.2018 г. право собственности зарегистрировано 02.10.2018 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области, номер регистрации 50:20:0070227:10186-50/042/2018-2.

- Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ». (далее – АО «Банк ДОМ.РФ»), земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, находится в залоге/ипотеке у АО «Банк ДОМ.РФ» по договору № 145/048-19 об ипотеке (залоге недвижимости) от 14.02.2020 г. зарегистрированного 01.06.2020 г Управлением Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии Московской области, номер регистрации 50:20:0070227:10186-50/011/2020-3.

Последующая ипотека, иное обременение Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия АО «Банк ДОМ.РФ».

1.2. Объект долевого строительства (или Квартира) – Квартира – жилое помещение в виде ___комнатной квартиры, номер ___, в секции ___, проектной общей площадью ___, расположенной на ___ этаже Объекта, подлежащее передаче Дольщикам после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Дольщика.

1.2.1. Проектная площадь Квартиры с учетом площадей не отапливаемых помещений (проектная площадь Квартиры) – сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, с учетом балконов (с коэффициентом 0,3), лоджий (с коэффициентом 0,5), веранд и террас, что соответствует ___комнатной квартире, номер ___, в секции ___, проектной площадью с учетом площадей не отапливаемых помещений ___, расположенной на ___ этаже Объекта недвижимости.

1.2.2. Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) - сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, уточненная Сторонами на основании данных, полученных в результате обмеров Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства кадастровым инженером.

1.2.3. Проектная общая площадь Квартиры – сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3. Застройщик и/или Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ», имеющее в собственности земельный участок (п. 1.1. Договора), и привлекающее средства Дольщика и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство (№ RU50-19-5176-2016, выдано 17.06.2016 г. Министерством строительного комплекса Московской области).

Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта недвижимости, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/27843>.

1.4. Распорядительный документ – Соглашение о реализации инвестиционного проекта от 06.07.2015 г. (внесено в реестр Соглашений №14с/20-15 от 10.09.2015 г.) в редакции с учетом Соглашения о замене стороны в обязательстве от 30.08.2018 г. (внесено в реестр Соглашений №14с-1/20-18 от 27.09.2018 г.) и Дополнительного соглашения №1 от 09.08.2019 г.(внесено в реестр Соглашений №14с-2/20-19 от 30.08.2019 г.) между Администрацией Одинцовского городского округа Московской области и Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ».

1.5. Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с утвержденной проектной документацией и условиями, установленными Распорядительным документом.

1.6. Строительная площадка – указанный в п. 1.1. Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, номер и дата государственной регистрации № 50:20:0070227:10186-50/042/2018-2, дата регистрации 02.10.2018 г.

1.7. **Общая площадь Объекта недвижимости** – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного) Объекта недвижимости.

1.8. **Общая площадь квартир** – сумма площадей всех частей жилых помещений (квартир) Объекта недвижимости, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в квартирах, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.9. **Регистрирующий орган** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.10. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.11. **Эскроу-агент** – уполномоченный банк: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ». (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru, номер телефона: +7 (495)775-86-86.

1.12. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и о Проекте размещены в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/27843> Проектная декларация на бумажном носителе хранится у Застройщика.

СТАТЬЯ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости передать Дольщику Объект долевого строительства, с последующим оформлением *в собственность* Дольщика (оформление права собственности осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет). Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с:

- Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»);
- Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон об участии в долевом строительстве»).

2.3. Правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU50-19-5176-2016, выдано Обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ» Министерством строительного комплекса Московской области 17.06.2016 г.;
- Соглашение о реализации инвестиционного проекта от 06.07.2015г. (внесено в реестр Соглашений №14с/20-15 от 10.09.2015, в редакции с учетом Дополнительного соглашения №1 от 30.08.2018 г. и Дополнительного соглашения от 09.08.2019 г.) между Администрацией Одинцовского городского округа Московской области и Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ».

- Договор купли-продажи земельных участков от 12.09.2018 г. право собственности зарегистрировано 02.10.2018 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области, номер регистрации 50:20:0070227:10186-50/042/2018-2.

СТАТЬЯ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Объект недвижимости состоит из следующих объектов, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Дольщика: жилой дом с подземной автостоянкой и офисными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0070227:10186, по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, д. Крюково, уч.б.

3.2. Указанный в п. 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Объекта недвижимости. После окончания строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение на этаже, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади Объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее – основные характеристики Объекта недвижимости), назначении Объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположен Объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (далее – основные характеристики Объекта долевого строительства) отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.4. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта недвижимости (Объекта долевого строительства) и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – **4 квартал 2022 г.**

Указанный срок окончания строительства Объекта недвижимости (Объекта долевого строительства) может быть перенесен, но не более чем на 6 (Шесть) месяцев. О переносе вышеуказанного срока Застройщик обязан письменно известить Дольщика не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения этого срока путем направления в адрес Дольщика заказного письма с уведомлением о вручении, содержащего предложение об изменении Договора в части срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение Договора производится путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к нему в офисе Застройщика в определенное в извещении время. Обязанность Застройщика по извещению Дольщика считается исполненной надлежащим образом с момента передачи вышеуказанного заказного письма в отделение почтовой связи для отправки Дольщикам.

В течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента извещения Дольщика Стороны должны подписать дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

3.5. Иная информация об Объекте недвижимости отражена в Проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/27843>.

СТАТЬЯ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

4.1. Объект долевого строительства, причитающийся Дольщику по настоящему Договору, определен Сторонами в предмете настоящего Договора, в виде ___комнатной квартиры номер ___, в

секции ____, проектной общей площадью Квартиры ____, расположенной на ____ этаже Объекта недвижимости.

Фактический размер площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику по завершении строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию, будет уточнен Сторонами на основании данных, полученных в результате обмеров Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства кадастровым инженером.

4.2. Право собственности Дольщику на Объект долевого строительства после передачи Дольщику Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации.

4.3. Дольщик вправе уступать другим (физическим и/или юридическим) лицам свои имущественные и денежные права по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта. Уступка прав производится Дольщиком в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик имеет преимущественное право приобретения доли Дольщика в строящемся Объекте недвижимости.

4.4. Застройщик вправе уступить свои требования к Дольщику или частично без согласия Дольщика, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

СТАТЬЯ 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (далее – «цена договора» и/или «Депонируемая сумма») ориентировочно составляет сумму денежных средств в размере _____, исходя из получаемой Дольщиком проектной общей площади квартиры, составляющей Объект долевого строительства, равной ____,

Дольщик вносит указанные в настоящем пункте Договора денежные средства следующим образом:

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Бенефициар: общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ»

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»),

место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10;

адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru

номер телефона: +7 (495)775-86-86.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30.06.2023 г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № 90-048/КЛ-19 от 16.10.2019 г.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ», ИНН/КПП 5029200403/502901001, р/с 40702810500010008806 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 БИК 044525266.

Застройщик вправе в одностороннем порядке без обращения в суд расторгнуть настоящий Договор в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

5.2. Цена договора, указанная в п. 5.1. включает в себя: сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией (НДС не облагается) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2.1. В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, уплачиваемая Дольщиком цена договора, указанная в п. 5.1. настоящего Договора, используется Застройщиком по своему усмотрению, в том числе для погашения целевых кредитов, целевых займов и уплаты процентов по полученным целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком для строительства Объекта недвижимости.

5.2.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика формируется, как разница между ценой договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, и суммой денежных средств, израсходованных Застройщиком на строительство Объекта недвижимости и прочие расходы, с ним связанные, в пересчете на долю, получаемую Дольщиками.

5.2.3 Текущее начисление услуг Застройщика осуществляется Застройщиком самостоятельно с учетом требований действующего законодательства в области бухгалтерского учета и налогообложения, оставшаяся сумма, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Порядок текущего начисления стоимости услуг Застройщика определяется его учетной политикой.

5.3. Стороны пришли к соглашению, что Цена договора может быть изменена после заключения Договора в случае несовпадения фактической площади Квартиры, выявленной после проведенных результатов обмеров, и указанной в техническом плане с проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора, за вычетом площадей не отапливаемых помещений (с коэффициентом 0,5):

5.3.1. Если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора, за вычетом площадей не отапливаемых помещений (с коэффициентом 0,5), то Стороны обязуются осуществить перерасчет цены договора, исходя из фактической площади.

5.3.2. Если фактическая площадь Квартиры окажется больше проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора, за вычетом площадей не отапливаемых помещений (с коэффициентом 0,5), Дольщики обязуются произвести доплату Застройщику в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Дольщиками уведомления о результатах обмеров кадастровым инженером, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение цены договора, указанной в п. 5.1. Договора, к величине проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора. При этом размер доплаты будет равен произведению вышеуказанной стоимости 1 (одного) квадратного метра и величины равной разнице между фактической площадью Квартиры и проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора, за вычетом площадей не отапливаемых помещений (с коэффициентом 0,5).

5.3.3. Если фактическая площадь Квартиры окажется меньше проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора, за вычетом площадей не отапливаемых помещений (с коэффициентом 0,5), Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента перечисления эскроу-агентом денежных средств Застройщику в порядке, предусмотренном п.6 ст.15.5. Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», возвращает Дольщикам разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору, и суммой Договора, исчисленной по результатам замеров кадастровым инженером, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение цены договора, указанной в п. 5.1. Договора, к величине проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора. При этом размер возвращаемых средств будет равен произведению вышеуказанной стоимости 1 (Одного)

квадратного метра и величины равной разнице между проектной площадью Квартиры, указанной в п 1.2.1. Договора, за вычетом площадей не отапливаемых помещений (с коэффициентом 0,5), и фактической площадью Квартиры.

5.3.4. Если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора, за вычетом площадей не отапливаемых помещений (с коэффициентом 0,5), менее чем на 0,5 (Ноль целых, пять десятых) кв.м., то Стороны договорились перерасчет Цены Договора, не производить.

5.4. Перерасчет денежных средств, внесенных Долящиком по Договору, на основании последующих замеров кадастровым инженером, выполненных по вызовам Долящика, не производится.

5.5. Оплата Цены осуществляется как за счёт собственных средств в размере _____ (_____) __ копеек , так и за счет целевых кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых Участнику АО «Банк ДОМ.РФ» являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от 19.12.2018г., к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, БИК 044525266, адрес местонахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10, (далее по тексту – Банк) по Кредитному договору № _____ от __ «_____» 2020г. , заключенному в г. Москве между _____ и Банком (далее – Кредитный договор). Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства на Счет эскроу.

Зачисление средств по настоящему Договору осуществляется путем открытия документарного безотзывного покрытого подтвержденного аккредитива на сумму _____ (_____) **рублей** __ **копеек** не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора (далее - Аккредитив). Покрытие Аккредитива осуществляется за счет собственных и кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Банк-эмитент и Исполняющий банк - АО «Банк ДОМ.РФ», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) от 19 декабря 2018 г.), местонахождение 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, БИК 044525266, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077.

Срок действия аккредитива: __ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока его действия.

Расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

Расходы по исполнению аккредитива - отсутствуют;

Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;

Заккрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации);

Аккредитив исполняется в течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления оригиналов, скан-копий или электронных образов следующих документов:

- Договор, содержащий регистрационную надпись/штамп органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую (-ий) произведенную государственную регистрацию такого Договора приобретения, государственную регистрацию залога (ипотеки) на имущественные права на Объект в пользу Банка;

- Заявление /договор счета эскроу.

Адрес электронной почты для исполнения аккредитива - ipoteka_ug@domrf.ru

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, бенефициаром по счету эскроу является Застройщик.

5.6. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г № 102-ФЗ Объект в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному

Кредитному договору Участником долевого строительства, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на Объект. С момента государственной регистрации Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст.5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, право получения которого было оплачено за счет кредита.

5.7. В цену настоящего Договора не входит:

- стоимость проектирования и строительства трансформаторной подстанции (помещения РУВН, ТК1, РУ-1НН, ТК2) и ее оборудования РУ-О,4кВ., в том числе, стоимость строительных работ, стоимость оборудования, монтажа оборудования, проведение пусконаладочных работ, предназначенной для обслуживания, как строящегося Объекта, так и иных объектов, принадлежащих третьим лицам;

- стоимость проектирования и строительства газовой котельной, ее оборудования и газопровода, на земельном участке с кадастровым номером, 50:20:0070227:10187, в том числе, стоимость строительных работ, стоимость оборудования, монтажа оборудования, проведение пусконаладочных работ, предназначенной для обслуживания, как строящегося Объекта, так и иных объектов, принадлежащих третьим лицам.

СТАТЬЯ 6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Дольщик обязуется:

6.1.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта долевого строительства путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 5 настоящего Договора.

6.1.2. В случае увеличения по результатам проведения обмеров Объекта недвижимости кадастровым инженером размера площади Объекта долевого строительства, причитающегося ему по настоящему Договору, внести дополнительные денежные средства в полном объеме в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.3.2. настоящего Договора.

6.1.3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с организацией, на которую Застройщиком возложены обязанности по эксплуатации Объекта недвижимости договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства и уплатить эксплуатирующей организации авансовые платежи за 4 месяца на обслуживание, эксплуатацию и компенсацию коммунальных затрат.

6.1.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок, и иному изменению планировки, а также отделочные работы.

6.1.5. Письменно уведомлять Застройщика о желании уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, с указанием всех контактных данных лица, которому уступаются права по настоящему Договору, включая паспортные данные и данные о месте регистрации (с приложением копии паспорта лица, в пользу которого производится уступка прав, заверенной подписью Дольщика).

6.1.6. Принять у Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего письменного извещения.

6.1.7. После передачи Объекта долевого строительства произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией.

6.1.8. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по своевременной оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) с даты принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту.

В случае отказа от принятия или уклонения от принятия Объекта долевого строительства, Дольщик несет бремя содержания с даты направления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 8.2.3. настоящего Договора.

6.2. Застройщик обязуется:

6.2.1. В случае необходимости принимать все возможные меры к своевременному продлению срока действия Разрешения на строительство.

6.2.2. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома (Объекта недвижимости) или нотариально удостоверенную копию этого Разрешения для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения, указанного в настоящем пункте Разрешения.

6.2.3. В случае уменьшения размера площади Объекта долевого строительства, причитающегося Дольщику, по результатам обмеров Объекта недвижимости кадастровым инженером, возратить Дольщику разницу между суммой уплаченных им денежных средств и суммой денежных средств, необходимых для строительства Объекта долевого строительства в уточненном размере, и рассчитанных в порядке, установленном в статье 5 настоящего Договора.

6.2.4. Застройщик не менее чем за месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, установленного в п. 8.1.1. настоящего Договора, обязан направить Дольщику письменное извещение о вводе Объекта в эксплуатацию и о готовности Объекта долевого строительства к передаче приложением копии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п. 8.2.3. настоящего Договора.

6.2.5. Надлежащим образом выполнять иные функции Застройщика, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

6.2.6. Обеспечить разработку архитектурно-градостроительных решений.

6.2.7. Обеспечить получение исходно-разрешительной документации и технических условий на присоединение Объекта недвижимости к городским инженерным коммуникациям, в том числе для обеспечения нужд подрядных организаций на период производства строительного-монтажных работ.

6.2.8. Обеспечить разработку необходимой проектной документации и ее согласование всеми компетентными государственными органами в установленном порядке.

6.2.9. Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

6.2.10. Обеспечить соблюдение сроков и качества разработки проектной документации, а также ее приемку, хранение и передачу подрядной организации.

6.2.11. Обеспечить получение разбивочных осей Объекта недвижимости и их закрепление в натуре.

6.2.12. Обеспечить получение разрешений соответствующих организаций на вырубку и пересадку деревьев, а также передачу порубочных билетов подрядной организации.

6.2.13. Обеспечить осуществление приемки у подрядной организации выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги.

6.2.14. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Объекта недвижимости.

6.2.15. Обеспечить проверку соблюдения технических требований к поставляемым материально-техническим ресурсам, подтверждать комплектность и наличие сертификатов качества.

6.2.16. Обеспечить контроль и технический надзор за строительством Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и требованиями соответствующих нормативных актов.

6.2.17. Организовать проведение в установленном порядке приемки законченного строительством и подготовленного к вводу в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.2.18. Выполнять иные функции Застройщика в строительстве, необходимые для строительства Объекта недвижимости.

6.2.19. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщикам инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, являющуюся неотъемлемой частью передаточного акта. Дольщик считается принявшими инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства при подписании передаточного акта.

СТАТЬЯ 7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами в 3 (трех) экземплярах передаточному акту, содержащим дату передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства, к которому в качестве неотъемлемой части также прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 5 настоящего Договора и подписания Сторонами соответствующего передаточного акта.

7.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщика Объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

СТАТЬЯ 8. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Срок передачи Объекта долевого строительства:

8.1.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства в срок не позднее **30.06.2023 г.**

Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства до наступления указанного в настоящем пункте срока. В случае досрочной сдачи Объекта долевого строительства Дольщик обязуется принять его в порядке, указанном в настоящем Договоре применительно к дате реального предъявления Дольщику Объекта долевого строительства для приемки.

8.1.2. Срок передачи Дольщику Объекта долевого строительства, указанный в п. 8.1.1. настоящего договора, может быть перенесен, но не более чем на 6 (Шесть) месяцев.

О переносе вышеуказанного срока Застройщик обязан письменно известить Дольщика не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения этого срока путем направления в адрес Дольщика заказного письма с уведомлением о вручении. Обязанность Застройщика по извещению Дольщика считается исполненной надлежащим образом с момента передачи вышеуказанного заказного письма в отделение почтовой связи для отправки Дольщику.

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Дольщиком вышеуказанного извещения Стороны должны подписать дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор. Если Дольщик будет необоснованно уклоняться от подписания указанного дополнительного соглашения, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства отодвигаются соразмерно времени просрочки Дольщика по исполнению указанного своего обязательства.

8.2. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

8.2.1. Сообщение, указанное в п. 6.2.4. настоящего Договора направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.2.2. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора, Стороны составляет Акт о несоответствии (иное), отражающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок, Дольщик обязан принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) календарных дней с момента устранения недоделок и/или дефектов.

8.2.3. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства без уважительных причин, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Кроме того, Дольщик несет все вызванные таким уклонением риски негативных последствий, как для себя, так и для Застройщика и третьих лиц. К уважительным причинам относятся исключительно выявленные Дольщиком недостатки в качестве Объекта долевого строительства или несоответствие его условиям настоящего Договора.

8.2.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по передаточному акту подписываемым обеими Сторонами.

8.3. Виды и объем отделочных работ, производимых в Объекте долевого строительства, определяются соответствующими приложениями к Договору.

8.4. В случае неоплаты Дольщиком цены договора к моменту наступления срока передачи ему Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Дольщику Объект долевого строительства до момента исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате и в порядке, установленном настоящим Договором, расторгнуть Договор.

В случае просрочки Дольщиком оплаты цены договора срок исполнения Застройщиком его обязательств по передаче Дольщику Объекта долевого строительства соразмерно отодвигается на количество дней просрочки Дольщика.

СТАТЬЯ 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему Договору виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, вызванные таким неисполнением (ненадлежащим исполнением).

9.2. В случае нарушения сроков внесения денежных средств, установленных в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, установленного в соответствии с п. 8.1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан уплатить Дольщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

9.4. Уплата неустоек, пеней и штрафов не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.

9.5. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены договора, неоплаты Застройщику (неполной оплаты) дополнительных денежных средств, в соответствии с п. 5.3.1.-5.3.2., неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, оговоренных в п. 6.1.4., Застройщик вправе по своему выбору: перенести сроки передачи Дольщику Объекта долевого строительства, пропорционально периоду просрочки, или произвести в соответствии с параграфом 4 Главы 23 ГК РФ удержание Объекта долевого строительства до момента исполнения Дольщику своих обязательств со всеми последствиями удержания, установленными законодательством РФ, в том числе статьей 360 ГК РФ.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии.

СТАТЬЯ 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения, погодные условия, не позволяющие производить строительные-монтажные работы и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, гражданские восстания, забастовки, запретительные или ограничительные акты государственных органов, забастовки, террористические акты и т. п.), в том числе действий или

бездействий органов местного самоуправления и государственной власти, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Объекту недвижимости нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 30 (Тридцати) календарных дней, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Объекта недвижимости и заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Объекта недвижимости, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ.

10.3. Если, по мнению Сторон, строительство Объекта недвижимости может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

СТАТЬЯ 11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с заключением, исполнением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия споры передаются на рассмотрение в Мытищинский городской суд.

11.2. Предварительный претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензий и предоставления ответов на них составляет 10 (Десять) дней с момента получения каждой из Сторон письменной претензии другой Стороны.

Статья 12. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

12.1. Свидетельством качества Объекта долевого строительства и соответствие его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, утвержденное в установленном порядке.

12.2. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

12.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением инженерного и технологического оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

12.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами
- нарушения предусмотренных предоставленной Дольщиком инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

12.5. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что недостатки были выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Дольщиком.

12.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе по своему выбору потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

СТАТЬЯ 13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств согласно статье 7 настоящего Договора или до момента досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с настоящей статьей.

13.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Регистрирующем органе.

13.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время:

- по соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке, в случаях прямо предусмотренных действующем законодательством.

13.4. **Расторжение Договора:**

13.4.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

(а). неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок; превышающий установленный Договором на 2 (Два) месяца;

(б). в случае если Объект долевого строительства создан (построен) с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования Дольщиком;

(в). существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Объекта долевого строительства;

(г). в иных установленных действующим законодательством или настоящим Договором случаях.

13.4.2. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

(а). Прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику, за исключением случаев, если приостановление строительства не было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, по причине наступления которых настоящий Договор может быть расторгнут по правилам статьи 10;

(б). Существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющейся Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в настоящем Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

(в). В иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

13.4.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 13.4.1.- 13.4.2. настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Дольщику для оплаты цены договора. Основанием для возврата денежных средств являются сведения о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащиеся в ЕГРН. Бремя предоставления/направления информации уполномоченному банку (Эскроу-агенту) о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащейся в ЕГРН, Стороны обоюдно согласовали возложить на Дольщика.

Застройщик не несет ответственности при прекращении действия настоящего Договора в случае одностороннего отказа Дольщика от его исполнения по основаниям, предусмотренным п. 13.4.1.-13.4.2., в случае отсутствия указания в договоре счета эскроу, заключенном между Дольщиком и банком или иной кредитной организацией, информации о банковском счете депонента (Дольщика) и/или его залогового счета, на который перечисляются денежные средства.

В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора, проценты за пользование денежными средствами, не подлежат начислению и взысканию с Застройщика.

13.4.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке без обращения в суд расторгнуть настоящий Договор в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более **чем два месяца**.

При этом, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному ими в статье 15 настоящего Договора почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

13.4.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

13.4.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным в п. 13.4.4. настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщикам, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Дольщику для оплаты цены договора. Основанием для возврата денежных средств являются сведения о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащиеся в ЕГРН. Бремя предоставления/направления информации уполномоченному банку (Эскроу-агенту) о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в ЕГРН, Стороны обоюдно согласовали возложить на Застройщика.

Застройщик не несет ответственности при прекращении действия настоящего Договора при его расторжении по основаниям, предусмотренным п. 13.4.4, в случае отсутствия указания в договоре счета эскроу, заключенном между Дольщиками и банком или иной кредитной организацией, информации о банковском счете депонента (Дольщиков) и/или его залогового счета, на который перечисляются денежные средства.

В случае одностороннего расторжения настоящего Договора Застройщиком, проценты за пользование денежными средствами, не подлежат начислению и взысканию с Застройщика.

13.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиками и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

13.6. При наступлении оснований для возврата Дольщику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

13.7. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

13.8 Застройщик заверяет и гарантирует, что права требования, передаваемые Дольщику приобретены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на момент заключения Договора являются действительными.

Застройщик подтверждает и гарантирует, что права требования никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены.

СТАТЬЯ 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Дольщик при подписании настоящего договора ознакомлен и выражает свое согласие на:

- последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях.

- строительство Объекта в границах Земельного участка, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: автостоянок, распределительных (трансформаторных) подстанций, линейных объектов и т.д.);

- последующую передачу в эксплуатацию и/или собственность органам местного самоуправления и/или муниципалитету и/или ресурсоснабжающим организациям и/или организациям (любой организационно-правовой формы), в том числе организациям осуществляющим деятельность по обслуживанию и эксплуатации сетей видеонаблюдения и/или телефонии и/или интернет-телефонии и/или электроснабжения и/или газоснабжения, в том числе помещений или их частей, неразрывно связанных с эксплуатацией таких сетей, входящих и/или не выходящих в состав общедомового имущества Объекта;

- уменьшение Земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка;

- условие о том, что в цену договора не входит стоимость проектирования, строительства, в т.ч. стоимость строительных работ, стоимость оборудования, монтажа оборудования, проведение пусконаладочных работ: (1) трансформаторной подстанции (помещения РУВН, ТК1, РУ-1НН, ТК2) и ее оборудования РУ-О,4кВ.; (2) газовой котельной и газопровода, предназначенных для обслуживания, как строящегося Объекта, так и иных объектов, принадлежащих третьим лицам.

Дольщик обязуется не предъявлять каких-либо прав (требований) относительно объектов поименованный в настоящем абзаце.

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), за исключением земельного участка, на котором возводится Объект;

- залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед кредитными организациями;

- наличие обременений в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070227:10186, предусмотренных ст. 56, 56.1. Земельного кодекса Российской Федерации: охранные зоны газопроводов (газораспределительных сетей).

14.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика в соответствии с настоящим Договором, находятся в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ»

14.3. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, имеющих отношение к взаимоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия Сторон.

14.4. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, электронного или заказного письма в соответствии с реквизитами, указанными в статье 15 настоящего Договора.

Если иное прямо не установлено иными положениями настоящего Договора, все официальные сообщения (письма, уведомления) должны направляться Сторонами заказными письмами с описью вложения и уведомлением о вручении соответствующего сообщения (письма, уведомления). Обязательство Сторон по официальному извещению другой Стороны считаются исполненными надлежащим образом с момента получения адресатом соответствующего сообщения (письма, уведомления), а если сообщение (письмо, уведомление) возвращено отправителю оператором почтовой связи с сообщением об отказе второй Стороны от его получения или в связи с отсутствием второй Стороны по указанному ею почтовому адресу, то с момента принятия оператором почтовой связи сообщения (письма, уведомления) к отправке.

14.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

14.6. В случае, если отдельные положения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ, будут признаны недействительными, в том числе в результате изменения законодательства, остальные его положения Договора сохраняют своё действие. В этом случае Стороны должны в кратчайшие сроки внести соответствующие изменения в Договор.

14.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ и нормативными актами Московской области.

14.8. При подписании настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Дольщика с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика и/или Эскроу-Агента.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Дольщик согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

14.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома.

14.10. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1: **Основные характеристики Объекта недвижимости. Основные характеристики объекта долевого строительства. План объекта долевого строительства и расположение на этаже.**

СТАТЬЯ 15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МОНОЛИТ ИНВЕСТ»**

141006, Московская область, г. Мытищи,
Олимпийский проспект, д. 48, литера Б, кабинет 58

Адрес для корреспонденции: Московская область, г.
Мытищи, Олимпийский проспект, д. 48, литера Б,
кабинет 58

Тел. +7(495)660-96-31

e-mail: m_invest@gk-monolit.ru

ИНН 5029200403, КПП 502901001,

ОКПО 01381903

Р/сч 40702810500010008806

в АО «Банк ДОМ.РФ»

К/сч 30101810345250000266

БИК 044525266

Дольщик:

_____,
_____ года рождения, место рождения:

_____ паспорт _____,
выдан _____
_____, код подразделения _____,
зарегистрированный(ая) по адресу: _____
_____.

СНИЛС:

Адрес для корреспонденции:

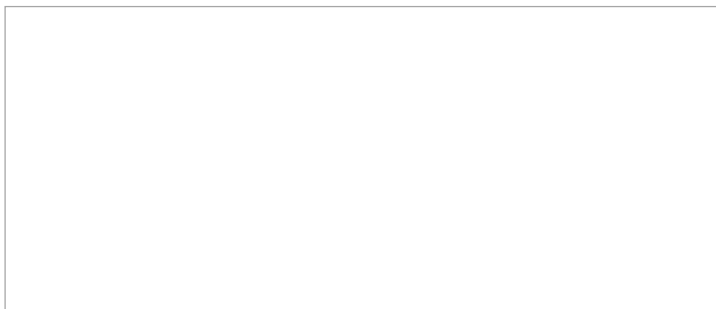
E-mail:

Телефон:

_____ **О.Ф. Девятова**

по доверенности № 50/421-н/50-2019-5-578 от
06.09.2019 г.

План Объекта долевого строительства и расположение на этаже жилого дома



Отделочные работы и оборудование помещений, производимые в Объекте долевого строительства:

1. Отделочные работы:

- **Потолки** – монолитная плита, без отделки;
- **Стены и перегородки** – Монолитные без отделки, наружные стены и межквартирные перегородки без отделки, кладка перегородок сан/узлов на высоту 300мм, кладка межкомнатных перегородок в объеме нижнего ряда конструкции
- **Полы** - монолитная плита без стяжки, устройство гидроизоляции в сан/узлах;
- **Окна** - ПВХ- профиль с заполнением 2-х камерным стеклопакетом (установка с герметизацией монтажного шва, без установки подоконной доски и без отделки откосов);
- **Остекление лоджий** - алюминиевый профиль, заполнение – одинарное остекление, без отделки откосов;
- **Входная дверь** – металлическая, не утепленная, без отделки откосов;
- **Внутренние двери** – не устанавливаются;
- **Двери на лоджии** – ПВХ- профиль с заполнением 2-х камерным стеклопакетом (установка с герметизацией монтажного шва, без отделки откосов).

2. Санитарно-технические работы и оборудование:

- **Холодное водоснабжение** - выполняется монтаж стояков с отводами (без разводки под сантехническое оборудование); выполняется разводка до газового котла
- **Горячее водоснабжение** – не выполняется (предусмотрено от газового котла)
- **Сантехоборудование** - устанавливаются счетчики холодной воды с запорной арматурой. Сантех-приборы (Ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители, смесители и т.д) не устанавливаются, сантехнические ниши не зашиваются; выполняется система первичного пожаротушения в объеме проекта с передачей Дольщикам пожарных рукавов первичного пожаротушения;
- **Хозяйственно-бытовая канализация** – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к сантех-приборам не выполняется, сантех-приборы не устанавливаются;
- **Система отопления** - выполняется разводка труб от газового котла до отопительного прибора, устанавливаются отопительные приборы;
- **Система вентиляции** – естественная в объеме проекта;
- **Система газоснабжения** – выполняется монтаж газовых котлов и газовых плит, труб газоснабжения до газовых котлов и газовых плит, монтаж клапана термозапорного, клапана

электромагнитного с системой контроля загазованности, запорной арматуры и газового счетчика согласно проекта.

3. Электромонтажные, слаботочные работы и оборудование:

- Устанавливаются поэтажные электрические щиты в объеме проекта;
- Электрическая разводка по квартире не выполняется, розетки и выключатели не устанавливаются, в квартире устанавливается щит механизации;
- Разводка проводов слаботочных систем (телефонизация, телевидение, интернет, домофон) выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру. Сети радио вводятся в квартиру с открытой проводкой, с установкой одной розетки.
- Системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре в межквартирном коридоре выполняются в объеме проекта.
- В квартире устанавливаются: извещатели пожарные дымовые, тепловые – в объеме проекта.

Застройщик:

Дольщики:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МОНОЛИТ ИНВЕСТ»**

_____ **О.Ф. Девятова** _____

по доверенности № 50/421-н/50-2019-5-578 от
06.09.2019 г.