

ДОГОВОР

№ КТИОЭ-____2024 участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Московская область, г. Котельники

«__» ____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Котельники», зарегистрированное 30.04.2015 года за основным государственным регистрационным номером 1155024003166 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, ИНН 5024154009, адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 143421, Московская область, г.о. Красногорск, территория автодорога «Балтия», км 26-й, д. 5, стр. 6, помещ. 13 (секция 1), ком. 3, в лице Генерального директора **Клеймёнова Михаила Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (в дальнейшем именуется «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора и удобства пользования его текстом Стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Котельники» (ИНН 5024154009, ОГРН 1155024003166), привлекающее денежные средства физических и юридических лиц для проектирования и строительства жилой застройки с объектами коммерческой и социальной инфраструктуры. Строительно-монтажные работы и функции Заказчика/Генподрядчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. **Жилой комплекс** – Жилая застройка с объектами коммерческой и социальной инфраструктуры, Этап 3, состоящий из четырех корпусов (11, 12, 13, 14), по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Котельники, город Котельники, микрорайон «Южный», с размещением помещений нежилых помещений на первых этажах, многоуровневого паркинга и отдельно стоящего детского общеобразовательного учреждения.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – входящий в состав Жилого комплекса жилой дом – **Корпус 13**, – многоэтажная жилая застройка 3-й этап строительства, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Котельники, город Котельники, микрорайон «Южный», дом 18, корпус 13, создаваемый на основании Разрешения на строительство № RU50-22-18829-2021 от 09.07.2021 года, выданного Министерством жилищной политики Московской области на Земельном участке общей площадью 15 160 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0050203:10993 (или земельных участках, образованных из данного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади). Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.4. **Земельный участок** общей площадью 15 160 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0050203:10993, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Котельники, город Котельники, микрорайон «Южный», дом 18, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.09.2016 года сделана запись регистрации № 50-50/022-50/022/013/2016-1291/1.

1.5. **Квартира** - объект долевого строительства, назначение – жилое, представляющий собой структурно обособленное помещение в Многоквартирном жилом доме, а также общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Качество Квартиры должно соответствовать техническим регламентам, утвержденной проектной документации и содержанию Приложения № 3 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

Отделочные работы по Квартире, не поименованные в Приложении № 3 к настоящему Договору, а также установка сантехнического и иного оборудования не входят в цену настоящего Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Установка оборудования и выполнение работ, указанных в Приложении №3, производятся Застройщиком и входят в цену настоящего Договора.

Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Объект долевого строительства					Площадь Объекта долевого строительства							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Корпус	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь Квартиры (с учетом летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов)	Общая площадь Квартиры (без учета балконов, лоджий и других летних помещений)	Жилая площадь Квартиры	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов)	Площадь Квартиры (с учетом летних помещений (лоджий) без понижающего коэффициента)	Номер на площадке	Стоимость 1 кв.м Квартиры (в рублях)	Стоимость Квартиры (в рублях)
13												

Условный номер присваивается Квартире Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения первичной технической инвентаризации Многоквартирного жилого дома.

План Квартиры с расположением Квартиры на этаже приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Площади Квартиры является фиксированной и изменению не подлежит.

Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Характеристики Квартиры являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в составе которого находится Квартира. При этом Площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации.

1.6. Площадь Квартиры – общая проектная площадь Квартиры, определенная для целей настоящего Договора как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас с применением понижающих коэффициентов (для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд - 1.0).

1.7. Фактическая площадь Квартиры - общая площадь Квартиры, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас с применением понижающих коэффициентов для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд - 1.0).

1.8. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры.

Цена Договора определяется как денежная сумма, равная произведению Площади Квартиры на стоимость квадратного метра Площади Квартиры. Цена Договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика состоит из фиксированного процента и определяется на момент поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Размер дополнительного вознаграждения Застройщика определяется на момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства как положительная разница между Ценой Договора за вычетом фиксированного процента и фактическими затратами на строительство Квартиры, которая остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства. По соглашению сторон Цена Договора может быть изменена после его заключения только в случаях и в порядке, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора.

1.9. Управляющая организация – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным жилым домом деятельность.

1.10. Применимый Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в срок 1 квартал 2024 года, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется надлежащим образом исполнить условие по оплате Цены Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **не позднее 30.11.2024 года**, но не ранее ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, и при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору в полном объеме.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.3. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного жилого дома сторонние организации.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Квартиры (на момент заключения настоящего Договора им не заключены какие-либо договоры, на основании которых у третьих лиц возникает право собственности на Квартиру (договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор, предварительный договор и др.), либо в результате исполнения которых Застройщик не сможет исполнить свои обязательства по настоящему Договору).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный жилой дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

3.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного жилого дома, а именно:
- заключить все необходимые для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома договоры;
- контролировать исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Многоквартирного жилого дома в установленный срок.

3.1.4. Использовать денежные средства целевого кредита, выданного Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», в соответствии с которым Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу в уполномоченном банке, только для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в целях, предусмотренных Применимым законом.

3.1.5. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и законодательством.

3.1.6. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.7. После получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 3 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры (в случаях, предусмотренных настоящим договором или Применимым законом), риск ее случайной гибели признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Квартиры.

3.1.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав указанного Многоквартирного жилого дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.1.10. Обеспечить исключительно соблюдение требований национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона, от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Выполнение иных требований, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований указанного Федерального закона, застройщик обеспечивать не обязан.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного жилого дома.

3.2.2. Внести в Многоквартирный жилой дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный жилой дом, в целом, и Квартира, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. По своему усмотрению выбрать для проведения кадастровых работ кадастрового инженера в отношении Многоквартирного жилого дома и Квартиры.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение кадастровых работ в отношении Многоквартирного жилого дома и Квартиры выбранным Застройщиком кадастровым инженером (включая согласие с результатом выполненных таким кадастровым инженером кадастровых работ в отношении Многоквартирного жилого дома и Квартиры) и не вправе предъявлять к Застройщику претензии, связанные с таким выбором и результатами произведенных обмеров.

3.2.4. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

В случае превышения Фактической площади Квартиры над Площадью Квартиры по проекту, произвести доплату в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

3.3.2. Не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора самостоятельно подать Договор на государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации Договора. О заключении такого договора Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.

Участник долевого строительства, либо уполномоченное им лицо обязаны заранее уведомить Застройщика о дате, в которую будет осуществляться подача Договора на государственную регистрацию.

3.3.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика, предусмотренного п. 3.1.6. и п. 5.1. Договора, о готовности Квартиры к передаче, приступить к ее принятию.

3.3.4. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется нести расходы по содержанию Многоквартирного жилого дома в объеме своей доли, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного жилого дома, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по охране Многоквартирного жилого дома, вывозу мусора и т.п. в соответствии с заключенным Участником долевого строительства и Управляющей организацией договором. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с Управляющей организацией договоров на эксплуатацию Квартиры и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Квартиры соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества Многоквартирного жилого дома.

3.3.5. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор со специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного жилого дома.

3.3.6. До момента подписания Акта приема-передачи Квартиры не производить каких-либо перепланировок/перестроек (в том числе полный и частичный снос перекрытий, стен и перегородок, штробление стен и монолитных железобетонных перекрытий, перенос технических ниш, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) ни самостоятельно, ни силами третьих лиц.

3.3.7. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.3.8. За свой счет осуществить действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект

долевого строительства, в том числе по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3.9. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.11. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав указанного Многоквартирного жилого дома.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору, а также иные документы, предусмотренные для представления Застройщиком Участнику долевого строительства и иным лицам в соответствии с Применимым законом.

3.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

4. Цена Договора. Порядок расчетов

4.1. Цена Договора составляет ____, НДС не облагается.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

4.1.1. Цена договора, указанная в п.4.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере __ **рублей 00 копеек**.

- за счет кредитных средств в размере __ **рублей 00 копеек**.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк). Кредитные средства предоставляются по **Кредитному договору** __ года, заключаемому в городе Люберцы между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

4.1.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере __ **рублей 00 копеек** на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Бенефициар – Застройщик (ООО СЗ «Котельники» (ИНН 5024154009, ОГРН 1155024003166) р/с: 40702810638000041137 в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России», БИК: 044525225);

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в п. 1.5. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____

Срок депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

4.1.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247, по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

4.2. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью Участником долевого строительства с даты поступления полной суммы денежных средств, указанных в п.4.1 Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, а в случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства по завершению строительства, также при условии поступления суммы необходимой доплаты от Участника долевого строительства в соответствии с п. 4.3 Договора на указанный счет эскроу.

4.3. В случае если Фактическая площадь Квартиры по результатам кадастрового учета изменилась по отношению к Площади Квартиры, указанной в пункте 1.5 настоящего Договора, в сторону уменьшения, либо в сторону увеличения, то Цена Договора подлежит соответствующему изменению, в связи с чем стороны

производят дополнительные расчеты по результатам обмеров органов технической инвентаризации. При этом, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, и устанавливается с момента получения Сторонами данных о Фактической площади Квартиры. В случае неоплаты Участником долевого строительства указанных денежных средств в установленный срок, Застройщик имеет право расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.4. После проведения всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи Квартиры о том, что обязательство по уплате Цены Договора исполнено Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

4.5. Затраты на строительство Квартиры включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Многоквартирного жилого дома и Квартиры, в том числе возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Квартиры в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми Участниками долевого строительства, принимающими участие в строительстве. Денежные средства Участника долевого строительства могут быть направлены на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство. Полученная экономия (разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения за оказание услуг Застройщика, возврату Участнику долевого строительства не подлежит, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

В рамках Соглашения о реализации инвестиционного проекта от 01 августа 2016 года, заключенного между ООО СЗ «Котельники» и Администрацией городского округа Котельники Московской области, внесенного Министерством строительного комплекса Московской области в реестр Соглашений N 68с/70-16 от 17 октября 2016 года, Застройщиком планируется строительство следующих Объектов социальной инфраструктуры:

- два отдельно-стоящих дошкольных образовательных учреждения на 235 мест каждое с входящими в их состав инженерными сетями и сооружениями;

- общеобразовательная школа на 1 200 учащихся с модулем зданий начальная школа/детский сад на 300 мест с входящими в ее состав инженерными сетями и сооружениями,

- пожарное депо на 4 автомобиля с входящими в его состав инженерными сетями и сооружениями (далее вместе – Объекты социальной инфраструктуры).

Указанные Объекты социальной инфраструктуры безвозмездно передаются Застройщиком в муниципальную собственность.

Планируемый размер подлежащих возмещению затрат Застройщика на строительство Объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств, уплачиваемых в том числе всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, составляет не более 10% от проектной стоимости строительства Жилого комплекса.

4.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

5. Порядок передачи Квартиры

5.1. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру (встречное исполнение) в собственность, для чего не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения сторонами сверки расчетов и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Квартиры.

5.2. В случае увеличения Площади Квартиры (п.4.3 настоящего Договора), Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней или в иной срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы по Договору. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до подписания Акта приема-передачи.

5.3. В случае уменьшения Площади Квартиры (п.4.3 настоящего Договора), возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с реквизитами для возврата денежных средств.

5.4. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Применимым законом и разделом 9 Договора. Указанные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5.5. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, но не позднее истечения срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Застройщиком Квартиры и принятия ее Участником долевого строительства.

5.6. Квартира передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.7. Стороны исходят из того, что свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.8. В случае выявления Сторонами каких-либо строительных недоделок/недостатков строительства, нарушения обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, иных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования в соответствии с положениями настоящего Договора, а также в соответствии со статьями 7 и 8 Применимого Закона, Стороны пришли к соглашению о том, что к документу, указывающему на наличие строительных недоделок распространяются требования:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- направляется Застройщику в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- содержит достоверную информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или положение действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- содержит предполагаемый разумный срок устранения недостатков (строительных недоделок).

При несоблюдении указанных выше условий документ считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

В случае несоблюдения данных требований Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Применимого Закона.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленные настоящим Договором сроки без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия Квартиры, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении

Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Квартиры Участнику долевого строительства и датой прекращения, предусмотренного Применимым Законом залога является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.10. Все обязательства сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

5.11. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (с даты составления одностороннего Акта о передаче Квартиры) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, становится ответственным за ее сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с ее содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

5.12. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Застройщиком Акта приемки Многоквартирного жилого дома, законченного строительством.

Гарантийные сроки на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Многоквартирного жилого дома с соответствующим Участником долевого строительства.

При обнаружении недостатков при приемке Квартиры, а также в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Квартиры (т.е. с момента подписания Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Квартиры, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Квартиру для целей установления факта и исследования причин образования недостатка.

Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Многоквартирного жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства 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.

Если Квартира не соответствует требованиям, указанным в п. 5.6 настоящего Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Участник долевого строительства согласно ч.2. ст. 7 Применимого Закона вправе требовать:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6. Уступка прав требования

6.1. Участник долевого строительства вправе, в соответствии с нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве, после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга, полностью или частично уступить принадлежащие ему по настоящему Договору права требования на Квартиру одному или нескольким лицам, при условии получения письменного согласия Застройщика и Банка на такую уступку (передачу).

Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства права требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования и/или перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Уступка прав требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом (Новым участником долевого строительства). Уступка прав требования по Договору, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

6.4. Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.5. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

6.6. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику один экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

6.7. В случае непредоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (Одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

6.8. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 2 (Двух) % от Цены Договора в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6.9. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

7. Особые условия

7.1. Распоряжение помещениями Многоквартирного жилого дома производится Застройщиком с учетом того, что право общей долевой собственности Участников долевого строительства на Многоквартирный жилой дом и, следовательно, преимущественное право покупки, возникают только после государственной регистрации прав участников долевого строительства на Многоквартирный жилой дом, в силу чего правила статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки не применяются к отношениям передачи прав требования на объекты долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

7.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в частности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 38В0426 от «08» декабря 2021 года, заключенного с ПАО Сбербанк.

7.3. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 1.4 Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.

7.4. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, 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 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, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного

(иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

7.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира, являющийся предметом настоящего Договора, прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

7.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира.

7.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира.

7.9. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

7.10. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

7.11. По окончании строительства Многоквартирному жилому дому и Квартире будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес, номер и площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Квартиры.

7.12. Стороны соглашаются, что в случаях, предусмотренных Применимым законом, при возникновении обстоятельств, когда Застройщик обязан вернуть денежные средства Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса Московской области, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

7.13. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

7.14. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многоквартирного жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном жилом доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

7.15. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006

г., и иными законодательными актами.

7.16. Участник долевого строительства уведомлен, что Земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481 выдана Банком России 11 августа 2015 года, ИНН 7707083893, КПП — 773601001, БИК — 044525225) на основании:

- Договора ипотеки № 3775-И1 от 24.08.2017 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.09.2017 года за № 50:22:0050203:10993-50/022/2017-1;

- Договора ипотеки № 38В0426/И1 от 08.12.2021 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 22.12.2021 года за № 50:22:0050203:10993-50/215/2021-7.

7.17. Все перечисленные согласия Участника долевого строительства являются письменными соглашениями, выданными в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ, а также иными положениями действующего законодательства.

7.18. С момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры в порядке, установленном статьей 8 Применимого закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора, заключенного Застройщиком с уполномоченным банком, не распространяется на данную Квартиру. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог Земельного участка, находящегося у Застройщика в собственности, прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Применимого закона, объектов долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, построенном (созданном) на данном Земельном участке.

8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора в полном объеме, через 30 (Тридцать) дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства 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 Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.8.6. настоящего Договора. В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Квартиры. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором, без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

8.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

8.3. При неисполнении Застройщиком обязанности по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в установленном Применимым законом порядке и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора.

8.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор и в других случаях, предусмотренных Применимым Законом. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных Применимым Законом, не допускается.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон до момента передачи Квартиры в порядке, предусмотренном п. 9.8 Договора.

8.6. В случаях, предусмотренных п.п. 8.1 - 8.4 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

В случае, предусмотренном п. 8.5 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении Сторон.

8.7. При расторжении настоящего Договора Сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, вносится соответствующая запись о расторжении Договора по заявлению одной из Сторон с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

8.8. Не допускается прекращение обязательств Застройщика по настоящему Договору иным способом, нежели надлежащее исполнение и способы, предусмотренные Применимым Законом и настоящим Договором.

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

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – доленое строительство Многоквартирного жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Многоквартирного жилого дома участникам долевого строительства.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании Стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Применимого Закона.

9.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего Договора и (или) права и обязанности Сторон и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

9.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте заключения Договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору Стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в доленом строительстве Многоквартирного жилого дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Квартиру для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

9.7. В случае нарушения обязанности по п. 3.3.6 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.8. Стороны договорились, что в случае заключения письменного соглашения о расторжении Договора по инициативе одной из сторон по основаниям, не предусмотренным Применимым законом, до момента передачи Квартиры, желающая расторгнуть Договор Сторона обязуется выплатить другой Стороне отступное в размере 10 (Десяти) % от Цены Договора.

10. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, а также исполнение обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся последнему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим

Договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечиваются путем размещения денежных средств Участником долевого строительства на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке, в счет уплаты цены настоящего Договора в порядке, установленном статьями 15.4 – 15.5 Применимого Закона.

11. Действие Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

11.2. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений Сторон и обязательств из них вытекающих. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет Застройщика в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

11.3. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию Сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

11.4. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

12. Государственная регистрация настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру

12.1. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. После передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи последний вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

12.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со ст. ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Многоквартирного жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры Участника долевого строительства.

13. Заключительные положения

13.1. Договор составлен в **трех идентичных** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, **один** - для Застройщика, **один экземпляр** для Участника долевого строительства и **один** – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

13.2. При разрешении споров стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором – действующим законодательством Российской Федерации согласно п. 8.3 настоящего Договора.

13.3. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Квартиры с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения.

13.4. При изменении Застройщиком своих реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета и т.п., - Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней о соответствующем изменении путем размещения соответствующей информации на сайте www.kvartalkotelniki.ru.

13.5. При изменении Участником долевого строительства реквизитов: ФИО, паспортных данных, места жительства, почтового адреса и т.п., - Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия.

До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по предыдущим реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (Одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

13.6. Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения, требования и претензии, а также иная официальная переписка должны направляться Сторонами в письменной форме по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручаться лично под расписку.

13.7. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по настоящему Договору сведений.

13.8. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

13.9. Структура настоящего Договора, а также наименования его разделов применяются сторонами в настоящем Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

13.10. Настоящим Стороны согласились с нижеследующими положениями по обработке персональных данных, предоставляемых Участником долевого строительства Застройщику в целях исполнения Договора:

13.10.1. Под обработкой персональных данных Участника долевого строительства (субъекта персональных данных) понимаются действия (операции) Застройщика с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в архиве Застройщика.

13.10.2. Настоящее Согласие действует в течение срока действия Договора и не менее трех лет с момента расторжения/исполнения Договора.

13.10.3. Заключение настоящего Договора признается Сторонами согласием Участника долевого строительства, исполненным в простой письменной форме, на обработку следующих персональных данных: фамилии, имени, отчества; даты рождения; почтовых адресов (по месту регистрации и месту жительства для контактов); сведений о гражданстве; номере основного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, сведений о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; номерах телефонов; номерах факсов; адресах электронной почты (E-mail). По окончании обработки персональных данных Участника долевого строительства Застройщик, не ранее истечения предусмотренных действующим законодательством сроков хранения документов, содержащих персональные данные, обеспечивает их уничтожение.

13.10.4. Участник долевого строительства, в целях исполнения настоящего Договора, предоставляет Застройщику право осуществлять следующие действия (операции) с персональными данными:

- сбор и накопление;
- хранение в течение срока действия Договора и не менее, чем установленные нормативными документами сроки хранения отчетности, но не менее трех лет, с момента даты прекращения действия Договора;
- уточнение (обновление, изменение); - использование; - уничтожение; - обезличивание;
- передача, в т.ч. трансграничная, третьим лицам, в том числе в Управляющую организацию, с соблюдением мер, обеспечивающих защиту персональных данных от несанкционированного доступа. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства. При этом Участник долевого строительства согласен с тем, что такой отзыв может повлечь соответствующие последствия. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

13.10.5. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка). До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию о Застройщике, о потребительских свойствах и характеристиках Квартиры, об описании местоположения Многоквартирного жилого дома с учетом окружающей обстановки, а также о составе и месте расположения общего имущества Многоквартирного жилого дома (в том числе ознакомлен с проектной документацией, положительным заключением экспертизы проектной документации). Участник долевого строительства ознакомился и согласен с ней, данная информация ему полностью понятна. Учинение подписи

Участника долевого строительства на настоящем договоре является подтверждением его ознакомления и принятия всех условий настоящего договора и приложений к нему, а также подтверждением получения Участником долевого строительства от Застройщика всей указанной в настоящем договоре информации.

13.10.6. Настоящий договор имеет следующие приложения:

Приложение № 1. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома.

Приложение № 2. План Квартиры с расположением на этаже.

Приложение № 3. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО СЗ «Котельники»

Юридический адрес:

143421, Московская область, г.о. Красногорск,

территория автодорога «Балтия», км 26-й, д. 5,

стр. 6, помещ. 13 (секция 1), ком. 3

ИНН: 5024154009 КПП: 502401001

Банковские реквизиты:

р/с: 40702810638000041137

в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

ОКПО 01349992

«Участник долевого строительства»

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ /М.В. Клейменов/

м.п

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома

**Многоэтажная жилая застройка 3-й этап строительства, расположенный по строительному адресу:
Российская Федерация, Московская область, городской округ Котельники, город Котельники,
микрорайон «Южный», дом 18, корпус 13**

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	количество этажей в объекте – 26, включая 25 наземных, 1 подземный
Общая площадь (проектная), кв. м	Корпус 13– 25 845,4 кв.м
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса Жилого дома – со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков, навесной вентилируемый фасад из керамогранита по утеплителю, тонкослойная фасадная штукатурка по утеплителю, каркас – монолитный железобетон, материал перекрытий - монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов (СП 14.13330.2011и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию, размещенную на момент заключения Договора в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/> и сайте Многоквартирного жилого дома по адресу: www.kvartalkotelniki.ru. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Многоквартирного жилого дома определяются после завершения его строительства.

Застройщик:
ООО СЗ «Котельники»
Генеральный директор

«Участник долевого строительства»

_____/_____/

_____/М.В. Клейменов/

м.п

План Квартиры с расположением на этаже

Застройщик:
ООО СЗ «Котельники»
Генеральный директор

_____/М.В. Клейменов/
м.п

«Участник долевого строительства»

_____/_____/

Перечень отделочных и специальных работ, производимых в Квартире

Застройщик обязуется выполнить на Объекте долевого строительства следующий комплекс отделочных работ:

1. Пола
 - Устройство стяжки пола
2. Стены
 - Установка межкомнатных перегородок до плиты перекрытия
 - Штукатурка стен (где необходимо) во всех помещениях, кроме санузлов
 - Шпатлёвка под обои/под покраску во всех помещениях, кроме санузлов
3. Потолок
 - Без отделки
4. Двери
 - Установка металлической входной двери с отделкой откосов оштукатуриванием и шпатлёвкой или с отделкой откосов установкой доборных элементов и наличников
5. Электрика
 - Установка квартирного щитка с вводным автоматом и автоматами на все внутренние линии
 - Разводка кабеля по помещениям (в полах или в стенах скрыто, по потолку открыто) до мест установки розеток, выключателей и люстр
 - Установка розеток и выключателей скрытой и открытой установки на стенах и установка патрона освещения по центру помещения на потолке
6. Сантехника
 - В кухне выполняется вывод для подключения смесителя и слива в канализацию, без подводки к месту установки раковины, без установки раковины
 - В санузле выполняется вывод для подключения смесителя и сливов в канализацию, без подводки к месту установки раковины, ванны или душевого поддона и унитаза, без установки раковины, ванны, душевого поддона и унитаза
7. Отопление
 - Выполняется разводка линий отопления в стяжке пола
 - Выполняется установка всех приборов отопления по проекту

Стороны пришли к соглашению, что описание Квартир является предварительным, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение изменений в одностороннем порядке, влияющих на общие технические характеристики Объекта долевого строительства, но которые не ухудшают качество Объекта долевого строительства, его потребительские свойства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения применяются Застройщиком строго в соответствии с действующими строительными нормами и СНиП, и признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора, Участник долевого строительства выражает согласие на принятие результата внесения указанных изменений, в том числе в отношении Объекта долевого строительства, при этом заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

Гарантия на выполненные отделочные работы, указанные в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составляет 12 месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик:

ООО СЗ «Котельники»

Генеральный директор

_____/М.В. Клейменов/

м.п

«Участник долевого строительства»

_____/_____/