

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_/\_\_

город Одинцово Московской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Вектор Недвижимости»**, ИНН 7723918772, ОГРН 1147746973703, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Генерального директора Бондаренко Антона Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

физическое лицо – гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Дольщик", действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые "Стороны", а индивидуально – "Сторона", заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. "Застройщик" обязуется в предусмотренный "Договором" срок силами привлеченных подрядных организаций построить недвижимое имущество (далее по тексту - "Объект недвижимости") и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" передать "Дольщику" соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 1.4."Договора" (далее по тексту - "Объект долевого строительства"), а "Дольщик" обязуется оплатить "Застройщику" Цену "Договора" и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором.

Строительство "Объекта недвижимости" осуществляется в соответствии с разрешением на строительство №RU50-20-15646-2020 от 01 апреля 2020 года, выданным Министерством жилищной политики Московской области.

1.2. "Объектом недвижимости" является многоквартирный жилой дом, количество этажей: 19-21-23-25+1 подземный, общая площадь – 56160,10 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: многослойные стены из монолитного железобетона/блока, минераловатной плиты и облицовочного кирпича, монолитный железобетонный каркас, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности А, сейсмостойкость – 6 и менее баллов, расположенный на земельном участке с кадастровым № 50:20:0030213:441, по адресу: Московская область, город Одинцово, улица Маковского, вл.28.

Указанный в п. 1.2. адрес является строительным адресом "Объекта недвижимости". После подписания Разрешения на ввод в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.

1.3. "Объект долевого строительства" является жилым помещением (квартирой), расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Маковского, вл. 28, имеющее следующие индивидуальные характеристики: Секция:\_, Этаж: \_, № \_, общая приведенная площадь "Объекта долевого строительства": \_\_ кв.м, общая проектная площадь "Объекта долевого строительства", ("общая площадь жилого помещения", определена в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ): 00,0 кв.м, количество комнат – \_\_, общая площадь комнаты (\_\_) – 0,0 кв.м.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

1

1.4. Окончательная площадь «Объекта долевого строительства» будет определена после ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию по данным технической инвентаризации. Эта площадь будет указана в Акте приема-передачи.

1.5. План "Объекта долевого строительства", отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение "Объекта долевого строительства" на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к "Договору".

1.6. "Застройщик" гарантирует, что действует на основании Разрешения на осуществление строительства "Объекта недвижимости" № RU50-20-15646-2020 от "01" апреля 2020 года, выданным Министерством жилищной политики Московской области.

1.7. Проектная декларация (включает в себя информацию о "Застройщике" и информацию о проекте строительства) размещена "Застройщиком" в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: Наш.дом.рф.

Дольщик, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что заблаговременно ознакомился с проектной декларацией, размещенной на сайте: Наш.дом.рф в личном кабинете "Застройщика" в ЕИСЖС Дом.рф. "Дольщик" подтверждает, что сведения, содержащиеся в Проектной декларации ему ясны и понятны, претензий к их объему и верности не имеет.

1.8. Строительство "Объекта недвижимости" осуществляется "Застройщиком" с привлечением кредитных средств \_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации) в лице \_\_\_\_\_ банка (далее – банк), земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, находится в залоге/ипотеке у \_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации).

1.9. "Дольщик", заключая настоящий "Договор" подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права "Застройщика" по требованию оплаты в соответствии с настоящим "Договором" находятся в залоге у \_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации).

## **2. Сроки по договору**

2.1. "Договор" вступает в силу с даты его государственной регистрации в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения "Сторонами" своих обязательств по "Договору". Несоблюдение требования о государственной регистрации "Договора" влечет его недействительность.

2.2. Срок получения "Застройщиком" разрешения на ввод "Объекта недвижимости" в эксплуатацию: IV квартал 2022 года.

2.3. "Объект долевого строительства" должен быть передан "Дольщику" в соответствии с условиями "Договора" в срок не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод "Объекта недвижимости" в эксплуатацию, а именно до "30" июня 2023г.

Стороны пришли к соглашению, что "Застройщик" самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного периода) готовности "Объекта недвижимости" к передаче.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение "Застройщиком" обязательства по передаче "Объекта долевого строительства", но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости".

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. "Застройщик" обязуется:**

3.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями "Договора", Разрешением на строительство и проектно-сметной документацией.

3.1.2. Предоставлять "Дольщику" по его требованию информацию о "Застройщике", проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед "Дольщиком".

3.1.3. В срок, предусмотренный настоящим "Договором", силами привлеченных подрядных организаций построить (создать) "Объект недвижимости" и передать "Дольщику" "Объект долевого строительства" в степени готовности, определенной в Приложении № 2 к настоящему "Договору", по Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства" (в том числе одностороннему Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства", составленному "Застройщиком"), в соответствии с условиями "Договора".

3.1.4. Направить "Дольщику" уведомление о завершении строительства "Объекта недвижимости" и готовности к передаче "Объекта долевого строительства".

3.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.6. Обеспечить сохранность "Объекта долевого строительства" и его комплектности до передачи его по Акту приема - передачи "Дольщику".

3.1.7. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу "Объекта недвижимости" в эксплуатацию.

3.1.8. В случае если строительство (создание) "Объекта недвижимости" не может быть завершено в предусмотренный "Договором" срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить "Дольщику" соответствующую информацию и предложение об изменении "Договора".

3.1.9. Обязательства "Застройщика" считаются исполненными с момента передачи "Объекта долевого строительства" по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства", в том числе по одностороннему Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства", составленному "Застройщиком" в случае отказа или уклонения "Дольщика" от принятия "Объекта долевого строительства".

#### **3.2. "Дольщик" обязуется:**

3.2.1. Уплатить цену настоящего "Договора" в объеме, сроки и порядке, предусмотренные в разделе 5 "Договора".

3.2.2. В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего Уведомления от "Застройщика" о получении "Застройщиком" разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" и готовности "Застройщика" к передаче "Объекта долевого строительства", приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

3.2.3. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями "Застройщика" при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией "Договора" в договорные сроки.

3.2.4. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего "Договора", права собственности на "Объект долевого строительства" по "Договору".

3.2.5. После передачи "Объекта долевого строительства" до регистрации права собственности на него:

3.2.5.1. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос внутриквартирных перегородок, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка решеток, остеклений, переустройство инженерных коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с "Застройщиком", проектировщиком и государственными органами.

Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на "Дольщика".

3.2.5.2. "Дольщик" ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но, не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. "Дольщик" не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

3.2.5.3. Все необходимые перемещения негабаритных предметов внутри "Объекта долевого строительства" производить исключительно силами профессиональных грузчиков. При нарушении целостности отделки мест общего пользования, возникшей в результате нарушения "Дольщиком" положений настоящего пункта – нести материальную ответственность в полном объеме.

3.2.5.4. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба недвижимости другим дольщикам) принимать все необходимые меры к устранению причиненного ущерба за свой счет.

3.2.6. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

"Дольщик" несет бремя содержания "Объекта долевого строительства" (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства", в том числе с даты составления "Застройщиком" одностороннего Акта приема-передачи" Объекта долевого

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

строительства" - независимо от даты регистрации права собственности на "Объект долевого строительства".

Уклонение "Дольщика" от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает "Дольщика" от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи "Объекта долевого строительства" "Дольщику" по Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства" (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному "Застройщиком").

3.2.7. В случае если "Дольщик" не выполнил свои обязательства по приемке "Объекта долевого строительства" в сроки, предусмотренные п. 3.2.2. настоящего "Договора", "Застройщик" вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием "Объекта долевого строительства" и общего имущества Объекта (пропорционально площади "Объекта долевого строительства" в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии "Объекта долевого строительства", допущенной "Дольщиком" начиная с даты составления "Застройщиком" одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. "Дольщик" обязан выплатить "Застройщику" начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от "Застройщика".

3.2.8. Уплатить "Застройщику" предусмотренные "Договором" и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

3.2.9. В целях осуществления своевременной государственной регистрации "Договора", "Дольщик" обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения "Договора" оплатить государственную пошлину за регистрацию "Договора" в регистрирующем органе.

3.2.10. Обязательства "Дольщика" считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены "Договора", указанной в п. 5.1 "Договора", с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 5.5. "Договора", исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки "Объекта долевого строительства" по Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства", в том числе составленному "Застройщиком" в одностороннем порядке.

### **3.3. "Застройщик" вправе:**

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету "Договора" и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве "Объекта недвижимости" в пределах, не затрагивающих долю "Дольщика".

3.3.2. Внести в "Объект недвижимости" и/или "Объект долевого строительства" незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства "Объекта недвижимости" в целом и "Объекта долевого строительства" в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству "Объекта недвижимости" в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а "Дольщик" соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться "Застройщиком" в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.3.3. Требовать от "Дольщика" надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим "Договором".

3.3.4. При неявке "Дольщика" для приемки "Объекта долевого строительства" в срок, установленный настоящим "Договором", при отказе и (или) уклонении "Дольщика" от приемки "Объекта долевого строительства", а также при не совершении "Дольщиком" необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего "Договора" приемке "Объекта долевого строительства", "Застройщик" вправе в срок, указанный в п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», оформить односторонний акт приема-передачи "Объекта долевого строительства". При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи "Объекта долевого строительства" на "Дольщика" переходит риск случайной гибели и (или) повреждения "Объекта долевого строительства", бремя содержания "Объекта долевого строительства", в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

3.3.5. Уступить права Застройщика по настоящему "Договору" третьему лицу только при наличии письменного согласия \_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации).

#### 3.4. "Дольщик" вправе:

3.4.1. Получать от "Застройщика" информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.

3.4.2. Требовать от "Застройщика" надлежаще выполнять обязательства по настоящему "Договору".

3.4.3. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в "Объекте долевого строительства" являются существенными, то есть степень готовности "Объекта долевого строительства" не соответствует условиям, указанным в Приложении № 2 к настоящему "Договору" или качество "Объекта долевого строительства" не соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов - потребовать от "Застройщика" составления Акта о недостатках "Объекта долевого строительства" с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено "Застройщику" в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

3.4.4. Имеет право уступать свои права и обязанности по "Договору" третьим лицам при соблюдении условий, обозначенных в разделе 7 "Договора".

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

#### 4. Порядок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Передача "Объекта долевого строительства" "Застройщиком" и принятие его "Дольщиком" осуществляется по Акту приема - передачи "Объекта долевого строительства" (Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи к "Договору"), являющемуся неотъемлемой частью "Договора".

4.2. Передача "Объекта долевого строительства" осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости".

4.3. После получения "Застройщиком" в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" "Застройщик" обязан передать "Объект долевого строительства" не позднее предусмотренного "Договором" срока. При этом допускается досрочное исполнение "Застройщиком" обязательств по передаче "Объекта долевого строительства" "Дольщику".

4.4. "Застройщик" не менее чем за месяц до наступления установленного "Договором" срока передачи "Объекта долевого строительства", обязан направить "Дольщику" уведомление о завершении строительства (создания) "Объекта недвижимости" в соответствии с "Договором" и о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче, а также предупредить "Дольщика" о необходимости принятия "Объекта долевого строительства" и о последствиях бездействия "Дольщика", предусмотренных "Договором".

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному "Дольщиком" почтовому адресу или вручено "Дольщику" лично под расписку. "Дольщик", получивший уведомление "Застройщика" о завершении строительства (создания) "Объекта недвижимости" в соответствии с "Договором" и о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления "Застройщика".

"Дольщик" до подписания Акта приема - передачи "Объекта долевого строительства" вправе потребовать от "Застройщика" составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие "Объекта долевого строительства" требованиям, указанным в п. 6.2. "Договора", и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения "Застройщика" обязанностей, предусмотренных п. 6.3. "Договора".

После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок "Дольщик" обязан принять "Объект долевого строительства" в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления "Застройщика".

В случае принятия "Объекта долевого строительства" "Дольщик" обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре "Объекта долевого строительства" (явные недостатки).

"Дольщик" не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов "Объекта долевого строительства", которые могли быть обнаружены при обычном осмотре "Объекта долевого строительства" (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков "Объекта долевого строительства" (дефектов), не препятствующих его использованию, "Дольщик" обязан подписать Акт приема-передачи, при этом "Застройщик" обязуется устранить дефекты в разумный срок.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

4.5. При уклонении "Дольщика" от принятия "Объекта долевого строительства" в предусмотренный "Договором" срок или при отказе "Дольщика" от принятия "Объекта долевого строительства" (за исключением случая по обнаружению "Дольщиком" существенных недостатков "Объекта долевого строительства") "Застройщик" по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного "Договором" для передачи "Объекта долевого строительства" "Дольщику", вправе составить односторонний Акт приема - передачи "Объекта долевого строительства".

В случае досрочной передачи "Объекта долевого строительства" при направлении "Дольщику" уведомления о завершении строительства и о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 2.3. "Договора", "Застройщик" вправе по истечении 2 двух месяцев с даты уведомления "Дольщика" о готовности к передаче "Объекта долевого строительства" при отсутствии существенных недостатков "Объекта долевого строительства", составить односторонний Акт приема-передачи "Объекта долевого строительства".

Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

4.5.1. Если "Застройщик" обладает сведениями о получении "Дольщиком" уведомления о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче.

4.5.2. Если оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе "Дольщика" от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения.

4.5.3. Отсутствия "Дольщика" по указанному им в разделе 15 настоящего "Договора" почтовому адресу.

При этом под отказом "Дольщика" от получения уведомления Стороны договорились, в том числе понимать неявку "Дольщика" за получением корреспонденции в отделении связи.

В случае отказа "Дольщика" от доплаты за увеличение площади "Объекта долевого строительства" "Застройщик" вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности "Дольщика" и требовать ее оплаты в судебном порядке.

В случае составления "Застройщиком" одностороннего Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства" в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим "Договором", датой передачи "Объекта долевого строительства" "Дольщику" и датой прекращения залога в отношении "Объекта долевого строительства" является дата составления "Застройщиком" такого одностороннего Акта приема-передачи.

Односторонний Акт приема-передачи, составленный "Застройщиком", направляется "Дольщику" почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.6. После подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства" "Сторонами" или составления одностороннего Акта приема-передачи "Застройщиком" в соответствии с разделом 4 "Договора", "Дольщик" самостоятельно несет бремя по содержанию "Объекта долевого строительства" (включая оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иных эксплуатационных расходов в отношении "Объекта долевого строительства" и общего имущества Объекта пропорционально доле "Дольщика" в общем имуществе "Объекта недвижимости"), а также риск случайной гибели и случайного повреждения "Объекта долевого строительства" и находящегося в нем имущества, и общего имущества многоквартирного жилого дома.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

4.7. Площадь лестничных проемов, межквартирных лестничных площадок, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, площади технических этажей и технических подполий (подвалов), занятые инженерными коммуникациями, крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции "Объекта недвижимости", механическое, электрическое и санитарно-техническое и иное оборудование и имущество, находящееся внутри "Объекта недвижимости", обслуживающее более чем одного собственника, земельный участок, на котором располагается "Объект недвижимости" принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

4.8. В общую долевую собственность участника долевого строительства ("Дольщика") не входят: земельный участок, предназначенный под застройку (за исключением площади земельного участка, расположенного непосредственно под "Объектом недвижимости"); детские дошкольные учреждения; школьные учреждения; нежилые помещения 1-го этажа; внешние (наружные) инженерные сети и коммуникации, расположенные за пределами "Объекта капитального строительства"; дорожные сети и сооружения, проездные пути; паркинги, гаражные строения и сооружения, расположенные за территорией "Объекта недвижимости".

4.9. В случае переноса "Застройщиком" срока передачи Объекта, Стороны вправе согласовать такой перенос путем заключения дополнительного соглашения к настоящему "Договору".

Стороны пришли к соглашению, что "Застройщик" самостоятельно определяет новую дату готовности "Объекта недвижимости" к передаче.

4.10. В случае переноса срока передачи "Объекта долевого строительства" "Застройщик", не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока указанного в п. 2.3. настоящего "Договора", направляет "Дольщику" соответствующее уведомление, с предложением об изменении срока передачи "Объекта долевого строительства";

4.11. Дополнительное соглашение об изменении условий "Договора" о сроке передачи "Объекта долевого строительства" подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.12. При передаче "Объекта долевого строительства" "Застройщик" передает "Дольщику" Инструкцию по эксплуатации "Объекта долевого строительства", являющуюся приложением к Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства" (в том числе одностороннему Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства", составленному "Застройщиком").

## **5. Цена Договора и порядок расчетов**

5.1. Цена "Договора" на момент его заключения составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

Стороны установили, что окончательная стоимость "Объекта долевого строительства" будет определяться в соответствии с п. 5.5. настоящего "Договора".

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

5.2. Платежи по настоящему "Договору" производятся "Дольщиком" после государственной регистрации "Договора" путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 5.3. настоящего "Договора".

Обязательства "Дольщика" по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.3. Оплата цены настоящего "Договора", указанной в пункте 5.1 настоящего "Договора", осуществляется "Дольщиком" путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в \_\_\_\_\_ (далее - Эскроу-агент, Уполномоченный банк) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета "Дольщика" (далее - Депонент) в целях их перечисления "Застройщику" (Бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 5.3.1. настоящего "Договора".

5.3.1. Эскроу-агент: \_\_\_\_\_ (сокращенное наименование \_\_\_\_\_), место нахождения: \_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО "Дольщика");

"Застройщик" (Бенефициар): **Акционерное общество «Специализированный застройщик «Вектор Недвижимости»;**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора *(указывается при 100% оплате)*

- в соответствии с п. 5.3.3. Договора / *(указывается при рассрочке, ипотеке)*.

Срок условного депонирования денежных средств: до \_\_\_\_\_ года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию "Объекта долевого строительства".

5.3.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления "Застройщиком" способом, предусмотренным договором эскроу, Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного "Объекта долевого строительства", входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом "Застройщику".

В случае заключения в целях строительства "Объекта недвижимости" между "Застройщиком" и Уполномоченным банком кредитного договора, указанные денежные средства в необходимом размере направляются на оплату обязательств "Застройщика" по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение "Застройщика" Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств "Застройщика" по кредитному договору.

После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет "Застройщика, открытый в \_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации).

### **П. 5.3.3. при РАССРОЧКЕ:**

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

5.3.3. Оплата по "Договору" производится в следующем порядке:

5.3.3.1. В срок, составляющий 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего "Договора" в территориальном отделе по городу Одинцово Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, "Дольщик" обязуется оплатить \_\_\_% (\_\_\_\_\_ процентов) Цены "Договора", указанной в пункте 5.1. настоящего "Договора", (но не менее 20% от Цены Договора), то есть \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

5.3.3.2. Оставшуюся часть от Цены "Договора", в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, "Дольщик" обязуется оплатить путем внесения платежей на счет эскроу в соответствии с Графиком внесения платежей, предусмотренным пунктом 5.3.3.3. настоящего "Договора".

5.3.3.3. График внесения платежей:

<i>Порядковый номер платежа</i>	<i>Сумма платежа</i>	<i>Дата внесения платежа</i>

#### **П. 5.3.3. при ИПОТЕКЕ ПАО СБЕРБАНК:**

5.3.3. Оплата по "Договору" производится в следующем порядке:

5.3.3.1. В срок, составляющий 10 (десять) календарных дней с даты регистрации настоящего "Договора" в территориальном отделе по городу Одинцово Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, "Дольщик" обязуется оплатить за счет собственных средств часть Цены «Договора», указанной в пункте 5.1. настоящего «Договора», в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

5.3.3.2. Оставшаяся часть цены настоящего "Договора", составляющая \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, оплачивается за счет кредитных денежных средств, предоставляемых "Дольщику" в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор) между "Дольщиком" и Публичным акционерным обществом "Сбербанк России" (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015 года ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, далее ПАО "Сбербанк России". Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств (за счет кредитных средств ПАО "Сбербанк России") в счет оплаты "Объекта долевого строительства" осуществляется в срок, составляющий 10 (десять) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего "Договора" в территориальном отделе по городу Одинцово Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, при этом залог в пользу "Застройщика" не возникает.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является "Дольщик".

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению "Дольщика" после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу.

Права требования "Дольщика" на "Объект долевого строительства", приобретаемые "Дольщиком" по настоящему "Договору", находятся в залоге у Банка на основании ст. 5,77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, "Объект долевого строительства" находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства" одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на "Объект долевого строительства". Залогодержателем является Банк, а залогодателем - "Дольщик".

Указанный в настоящем договоре "Объект долевого строительства" будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности "Дольщика" на квартиру и государственной регистрации ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости.

"Застройщик" выражает свое согласие на передачу "Дольщиком" в залог имущественных прав на "Объект долевого строительства", вытекающих из настоящего "Договора" ПАО "Сбербанк России".

### **II. 5.3.3. при ИПОТЕКЕ ДРУГОГО БАНКА:**

5.3.3. Оплата по "Договору" производится в следующем порядке:

- платеж в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек – "Дольщик" (Депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее 5-ти (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

- платеж в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек – "Дольщик" (Депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет кредитных средств не позднее 5-ти (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, предоставляемых Банком \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_), адрес местонахождения: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_»

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Оплата собственных и оплата кредитных денежных средств производится в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому "Дольщиком" в Банке (публичное акционерное общество) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является "Дольщик";
- банком-эмитентом выступает Банк \_\_\_\_ (публичное акционерное общество);
- исполняющим банком выступает Банк \_\_\_\_\_ (публичное акционерное общество);
- получателем средств по аккредитиву является ЗАСТРОЙЩИК;
- аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек;**
- вид Аккредитива - документарный, покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- ЗАСТРОЙЩИК извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику ЗАСТРОЙЩИКА, информационно - по электронной почте по адресу: \_\_\_\_\_ не позднее даты открытия аккредитива;
- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк \_\_\_\_ (публичное акционерное общество) оригинал или скан копию настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка); документы, должны быть представлены Застройщиком в Банк \_\_\_\_\_ (публичное акционерное общество) до истечения срока действия аккредитива;
- срок действия аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет "Дольщик";
- в течение срока действия аккредитива "Дольщик" с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

Обязательства "Дольщика" по оплате цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика. При этом расходы по безналичному перечислению (взнос) вышеуказанных денежных средств на расчетный счет Застройщика, несет "Дольщик" в полном объеме.

Право требования на получение "Объекта долевого строительства" и оформления его в собственность "Дольщика" возникает с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего "Договора" и после государственной регистрации настоящего "Договора", а также при выполнении "Дольщиком" и "Застройщиком" условий, установленных законодательством Российской Федерации.

С момента государственной регистрации настоящего "Договора", права требования, принадлежащие "Дольщику" по настоящему "Договору", считаются находящимися в

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права "Дольщика" на "Объект долевого строительства".

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору "Дольщик" (Заемщик) заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования, до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

При регистрации настоящего "Договора" одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства".

Право собственности на "Объект долевого строительства" возникает у "Дольщика" с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим "Договором".

На основании ст.77 ФЗ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства", "Объект долевого строительства" считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства" одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем "Объекта долевого строительства" является Банк, залогодателем – "Дольщик".

"Дольщик" обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий "Договор", в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.3.4. В случае уступки "Дольщиком", являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 договору участия в долевом строительстве, 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.

5.4. Цена "Договора" изменяется в случаях, предусмотренных пунктом 5.5. "Договора", а также может быть изменена по согласованию «Сторон» на основании подписанного соглашения в случае незапланированного увеличения объёма строительных работ, повышения стоимости строительных работ или строительных материалов в соответствии с утвержденной расчетной стоимостью.

5.5. При заключении настоящего "Договора" "Стороны" принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах общей площади "Объекта долевого строительства" по проектной документации, которая взята "Сторонами" за основу для расчетов по настоящему "Договору", и фактической

Застройщик: \_\_\_\_\_ Дольщик: \_\_\_\_\_

общей площадью "Объекта долевого строительства", которая установлена по данным технической инвентаризации, в связи с чем "Стороны" договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

5.5.1. Если по результатам данных технической инвентаризации общая площадь "Объекта долевого строительства" оказалась больше проектной площади, указанной в п. 1.4 "Договора", "Дольщик" в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от "Застройщика" обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п. 5.1 и настоящим пунктом "Договора".

5.5.2. Если по результатам данных технической инвентаризации общая площадь "Объекта долевого строительства" оказалась меньше проектной площади, указанной в п. 1.4. "Договора", "Застройщик" обязан возратить "Дольщику" разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства "Объекта долевого строительства".

Расчетная стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади "Объекта долевого строительства" будет исчисляться следующим образом: Цена "Договора" (п. 5.1.) деленная на проектную общую площадь "Объекта долевого строительства", указанную в пункте 1.3. "Договора".

Окончательные расчеты Сторон производятся в порядке и сроки, указанные в письменном уведомлении "Дольщика" "Застройщиком", без оформления дополнительного соглашения к "Договору" путем внесения денежных средств на расчетный счет "Застройщика", указанный в настоящем "Договоре", либо в ином порядке, указанном в уведомлении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Цена "Договора" не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией "Договора" и права собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства", расходы за услуги Бюро технической инвентаризации по технической инвентаризации "Объекта долевого строительства", расходы по оплате любой телефонной и интернет-связи, расходы за услуги и работы по управлению имуществом "Объекта недвижимости", расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт "Объекта долевого строительства" и общего имущества "Объекта недвижимости", расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения "Объекта долевого строительства", вывоза твердых бытовых отходов, уборки "Объекта недвижимости" и прилегающей к нему территории, расходов по охране "Объекта долевого строительства" и "Объекта недвижимости", и все другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией "Объекта долевого строительства" и "Объекта недвижимости" и обеспечением функционирования "Объекта долевого строительства" и "Объекта недвижимости" в соответствии с их назначением, возникающие после ввода "Объекта недвижимости" в эксплуатацию.

5.7. "Стороны" установили, что в случае экономии "Застройщика", разница между установленной пунктом 5.1. суммой и фактической стоимостью строительства переходит в собственность "Застройщика".

## **6. Качество и гарантии**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия "Объекта долевого строительства" проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также "Договору".

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

6.2. "Застройщик" обязан передать "Дольщику" "Объект долевого строительства", качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями "Договора".

6.3. В случае, если "Объект долевого строительства" построен (создан) "Застройщиком" с отступлениями от условий "Договора" и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного "Договором" использования, "Дольщик" по своему выбору вправе требовать от "Застройщика":

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав "Объекта долевого строительства" и общей доли "Объекта недвижимости" составляет 3 (три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

"Застройщик" не несет ответственности за недостатки (дефекты), 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 или их ремонта, проведенного самим "Дольщиком" или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) "Объекта долевого строительства" возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной "Дольщику" 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.

6.5. "Дольщик" вправе предъявить "Застройщику" требования в связи с существенными недостатками "Объекта долевого строительства" при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на "Объект долевого строительства".

6.6. "Дольщик" вправе предъявить "Застройщику" требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав "Объекта долевого строительства" и общей доли "Объекта недвижимости" при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

## **7. Уступка прав требований**

7.1. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" допускается только после полной уплаты им цены "Договора" или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и "Договором".

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

7.2. Для уступки "Дольщиком" прав требований по "Договору" до полной оплаты, требуется согласие "Застройщика", которое фиксируется непосредственно на договоре уступки путем проставления согласующей надписи с подписью уполномоченного лица "Застройщика", скрепленной печатью "Застройщика".

Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку "Дольщиком". В случае уступки прав требования по настоящему "Договору", Банк сохраняет за собой право потребовать от "Дольщика" полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. *(пункт дополняется при ипотеке стороннего банка)*

7.3. Права требования "Дольщика" по "Договору" переходят к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали в "Договоре" к моменту уступки прав требований. "Дольщик" обязан в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента регистрации договора уступки права уведомить "Застройщика" в письменной форме о переходе прав требований по "Договору" на нового "Дольщика".

7.4. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" допускается с момента государственной регистрации "Договора" до момента подписания "Сторонами" Акта приема - передачи "Объекта долевого строительства" либо до момента составления "Застройщиком" одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В случае если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019 г.).

7.5. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) "Объекта недвижимости", для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с "Договором", в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

"Дольщик" обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав "Дольщик" обязуется передать "Застройщику" оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

7.6. В случае смерти "Дольщика" его права и обязанности по настоящему "Договору" входят в состав наследства и переходят наследникам участника долевого строительства.

7.7. Наследник или наследники вступают в "Договор" на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет "Застройщика" о вступлении в "Договор" с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в "Договор" наследник становится новым "Дольщиком".

7.8. Расходы по государственной регистрации "Договора" на новых участников долевого строительства несет "Дольщик" (или) новые участники долевого строительства.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

7.10. "Дольщик" не вправе уступать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу права требования к "Застройщику" получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим "Договором" и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи "Объекта долевого строительства", срока устранения недостатков "Объекта долевого строительства", штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами "Дольщика", а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения "Объекта долевого строительства".

## **8. Государственная регистрация договора**

8.1. "Договор" подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) "Объекта недвижимости", для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с "Договором", в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, а именно – в территориальном отделе по городу Одинцово Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.2. Право собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства" подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. "Застройщик" передает разрешение на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности дольщиков на "Объект долевого строительства" не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

8.4. "Дольщик" или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на "Объект долевого строительства" после подписания "Застройщиком" и "Дольщиком" или его наследниками Акта приема - передачи "Объекта долевого строительства".

8.5. У "Дольщика" при возникновении права собственности на "Объект долевого строительства" одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в "Объекте недвижимости", которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на "Объект долевого строительства". Государственная регистрация возникновения права собственности на "Объект долевого строительства" одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. "Стороны" несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по "Договору" в соответствии с "Договором" и законодательством России.

9.2. Неустойка по "Договору" выплачивается только на основании обоснованного письменного требования "Сторон".

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по "Договору" "Сторона", не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по "Договору", обязана уплатить другой "Стороне" неустойку, предусмотренную "Договором" и законодательством РФ, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

#### 9.4. Ответственность "Застройщика":

9.4.1. В случае нарушения предусмотренного "Договором" срока передачи "Застройщиком" "Объекта долевого строительства" "Застройщик" уплачивает "Дольщику" неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены "Договора" за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, когда обязательство должно было быть исполнено. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается "Застройщиком" в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного настоящим "Договором" срока передачи "Объекта долевого строительства" "Дольщику" вследствие уклонения "Дольщика" от приемки "Объекта долевого строительства", "Застройщик" освобождается от уплаты неустойки (пени).

9.4.2. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) "Объекта долевого строительства", выявленных в течение гарантийного срока, "Застройщик" уплачивает "Дольщику" (гражданину - участнику долевого строительства), приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося "Объектом долевого строительства", не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта)."

#### 9.5. Ответственность "Дольщика":

9.5.1. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения "Дольщиком" обязательств, предусмотренных п. 3.2.1 настоящего "Договора", "Дольщик" выплачивает "Застройщику" пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5.2. При расторжении «Договора» по основаниям, предусмотренным п. 10.4.1, «Дольщик» обязуется уплатить «Застройщику» штраф в размере 10 (десяти) % от цены «Договора», указанной в п. 5.1.

9.5.3. В случае нарушения "Дольщиком" условий эксплуатации "Объекта долевого строительства", предусмотренных Инструкцией по эксплуатации "Объекта долевого строительства", в том числе обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.5.1., 3.2.5.2. "Договора", "Дольщик" несет все затраты по приведению "Объекта долевого строительства" и (или) общего имущества в Многоквартирном доме в прежний вид

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

(оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает "Застройщику" связанные с этим убытки, а также по требованию "Застройщика" обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены "Договора".

"Дольщик" полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

9.5.4. За нарушение срока уведомления о переходе прав требований по "Договору" на нового дольщика, установленного настоящим Договором, "Застройщик" не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязательств, предусмотренных п. 4.4. "Договора".

9.5.5. "Дольщик", совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему "Договору" в нарушение положений п. 7.10. "Договора", обязуется по требованию "Застройщика", в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить "Застройщику" штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены "Договора", указанной в п. 5.1 "Договора".

## 10. Основания и порядок расторжения договора

10.1. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и настоящим Договором.

10.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения "Договора" "Договор" считается прекратившим свое действие со дня направления другой "Стороне" уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. **"Сторона", намеренная расторгнуть настоящий "Договор", обязана письменно уведомить об этом Банк в соответствии с требованиями действующего законодательства. (указывается при ипотеке стороннего банка)**

10.3. "Дольщик" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

10.3.1. Неисполнения "Застройщиком" обязательств по передаче "Объекта долевого строительства" в срок, превышающий установленный "Договором" срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца.

10.3.2. Существенного нарушения требований к качеству "Объекта долевого строительства" или не устранения выявленных недостатков в установленный "Дольщиком" разумный срок.

10.3.3. В иных случаях, прямо установленных действующим законодательством о долевом строительстве.

10.4. "Застройщик" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

10.4.1. Просрочки "Дольщиком" внесения платежа, размер которого определен п. 5.1. более чем на 2 (два) месяца.

При этом "Застройщик" имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения "Договора" не ранее чем через 30 (тридцать) календарных 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 либо при возврате

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

казанного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе "Дольщика" от его получения или в связи с отсутствием "Дольщика" по указанному им почтовому адресу.

10.5. В случае если "Застройщик" надлежащим образом исполняет свои обязательства перед "Дольщиком", "Дольщик" не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.6. Снижение рыночной стоимости "Объекта долевого строительства" не является основанием для одностороннего отказа "Дольщика" от "Договора".

10.7. По требованию "Дольщика" "Договор" может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

10.8. "Договор" считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения "Договора". Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении "Договора" может быть представлено одной из "Сторон" "Договора" с приложением документов, подтверждающих расторжение "Договора". В случае если "Сторона" "Договора" в одностороннем порядке отказалась от исполнения "Договора", к заявлению прилагается копия уведомления другой "Стороны" "Договора" об одностороннем отказе от исполнения "Договора" в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении "Договора" в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении "Договора", заверенная в установленном порядке судом.

10.9. В случае расторжения «Дольщиком» настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату «Дольщику», путем их перечисления эскроу-агентом на счет «Дольщика» (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке \_\_\_\_ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, «Дольщик» обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. *(указывается при ипотеке банка)*

## 11. Разрешение споров из договора

11.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из "Договора" является для "Сторон" обязательным.

11.2. Претензионные письма направляются "Сторонами" заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению "Сторон", указанным в реквизитах "Договора". Все письма направляются на бумажных носителях.

11.3. Направление "Сторонами" претензионных писем иным способом, чем указано в п. 11.2. "Договора" не допускается.

11.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 30 (тридцать) дней со дня получения последнего адресатом.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

11.5. Споры из "Договора" разрешаются в судебном порядке в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению, что в случае, если участником долевого строительства является гражданин, то споры из "Договора" будут рассматриваться в суде общей юрисдикции по месту исполнения "Договора".

## **12. Обстоятельства непреодолимой силы**

12.1. "Стороны" освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по "Договору" в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, введения режима повышенной готовности при пандемии, действий органов государственной власти или других независимых от "Сторон" обстоятельств.

12.2. "Сторона", которая не может выполнить обязательства по "Договору", должна своевременно, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. "Стороны" признают, что неплатежеспособность "Сторон" не является обстоятельством непреодолимой силы.

## **13. Прочие условия**

13.1. "Дольщик" за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по "Договору", а также права собственности и любых иных связанных с "Договором" регистрационных действий в отношении "Объекта долевого строительства".

13.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями "Договора" "Застройщик" направляет уведомление "Дольщику", датой получения такого уведомления является:

13.2.1. Применительно к передаче "Объекта долевого строительства" наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления "Дольщику" лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу "Дольщика".

13.2.2. Применительно к другим условиям "Договора" днем получения уведомления "Дольщиком" является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи "Дольщику" лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в "Договоре", в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

13.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

сторону по "Договору". В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 15 настоящего "Договора". Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному "Застройщиком" почтовому адресу.

13.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав "Объекта долевого строительства". Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены "Договора" за исключением случаев, предусмотренных в "Договоре".

13.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые "Застройщиком" без согласования (уведомления) с "Дольщиком" изменения в Объекте и (или) изменения в "Объекте долевого строительства", при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения ("Объекта долевого строительства") может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений "Объекта долевого строительства", в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве "Объекта долевого строительства" и существенным изменением размеров "Объекта долевого строительства").

13.6. Каждая из сторон "Договора" обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны "Договора", срок для рассмотрения и ответа "Дольщика" на обращения "Застройщика" пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение "Дольщика" 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

13.7. Стороны согласовали, что "Договор", заключенный в электронной форме и подписанный Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначен документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом № 63-ФЗ от 06.04.2018г. Такой "Договор" подлежит государственной регистрации в электронном виде.

13.8. "Стороны" не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста "Договора" полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

13.9. Вся переписка по предмету "Договора", предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения "Договора".

13.10. "Стороны" признают что, если какое-либо из положений "Договора" становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения "Договора" обязательны для "Сторон" в течение срока действия "Договора".

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

13.11. "Договор" составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон", и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.12. Подписывая настоящий "Договор" "Дольщик" подтверждает и гарантирует, что является полностью дееспособным, не имеет наложенных судом правовых ограничений на совершение сделок, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

#### 14. Список приложений

14.1. Приложение № 1 - План — "План расположения объекта долевого строительства".

14.2. Приложение № 2 – Условия готовности "Объекта долевого строительства".

14.3. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи — "Акт приема-передачи объекта долевого строительства".

#### 15. Адреса и реквизиты сторон

##### 15.1. "Застройщик": Акционерное общество «СЗ «Вектор Недвижимости»

Юридический адрес: 143006, Московская обл., Одинцовский р-н, Одинцово г., Маковского ул, дом № 48, офис 1

ИНН/КПП организации 7723918772/ 503201001

Р/с 40702810142950000521 в ПАО «Российский Национальный Коммерческий Банк»,  
БИК 043510607 к/с 30101810335100000607

##### 15.2. "Дольщик":

(ФИО) \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_ \_\_ \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ (кем), код подразделения: \_\_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, тел: 8 (\_\_\_\_) \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_;

#### 16. Подписи сторон

16.1. "Застройщик" [ \_\_\_\_\_ ] /А.В. Бондаренко/

16.2. "Дольщик" [ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ]

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_