

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома,  
расположенного по строительному адресу: Московская область, город Домодедово, деревня Гальчино

г. Домодедово

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Квартал Гальчино», основной государственный регистрационный номер 1087746284449, ИНН 7710708947, КПП 500901001, расположенное по адресу: 142060, Московская область, г. Домодедово, д. Гальчино, бульвар 60-летия СССР, стр. 6, этаж 2, помещение 12, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения – \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) - (далее – Закон об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ),

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом № \_\_\_\_\_, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, по строительному адресу: **Московская область, город Домодедово, деревня Гальчино** (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

Объектом долевого строительства является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира), а именно:

Наименование Объекта долевого строительства (жилое/нежилое помещение)	Строительный номер блок-секции (при наличии)	Этаж	Строительный номер Объекта долевого строительства	Количество комнат, шт.	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства согласно проектной документации, м <sup>2</sup>	Цена 1 кв. м объекта, руб.	Общая стоимость объекта, руб.
Жилое помещение в доме № _____							

Основные характеристики многоквартирного дома, план этажа многоквартирного дома, а также план и основные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора. В рамках Договора, с целью определения цены Объекта долевого строительства, при расчете Общей приведенной площади помещений Объекта (квартиры) площадь лоджий и балконов принимается с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти.

Объект долевого строительства указан на плане Многоквартирного дома (без выделения общего имущества). Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии без внутренней отделки.

**1.2.** Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании: разрешения на строительство № RU50-41-2811-2015 от 26 ноября 2015 г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области взамен разрешения на строительство № RU 50308000-ПСЮ/106 от «06» сентября 2011г., выданного Администрацией городского округа Домодедово, Договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. земельного участка, расположенного по адресу Московская область, городской округ Домодедово, деревня Гальчино, кадастровый номер: \_\_\_\_\_, заключенного между Застройщиком и Комитетом по управлению имуществом Администрации городского округа Домодедово (далее – Договора аренды). Государственная регистрация Договора аренды произведена \_\_\_\_\_ г. запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: \_\_\_\_\_.

**1.3.** Передача Объекта долевого строительства производится после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок передачи Объекта долевого строительства не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**1.4.** В соответствии с ч.1 ст. 12.1. Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, и строящийся Многоквартирный жилой дом.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**1.5.** В соответствии со ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

**1.6.** В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от суммы, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. При увеличении цены договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**1.7.** Информация о Застройщике и проекте строительства указана в Проектной декларации, размещенной на сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Многоквартирного дома, в том числе с документами и материалами, составляющими информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме.

Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора дает свое согласие на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Многоквартирного дома если это не приводит к изменению расположения, планировки и общей площади Объекта более чем на 5 (Пять) процентов.

**1.8.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1 настоящего Договора, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки без получения письменного согласия Участника долевого строительства.

**1.9.** Строительство Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8919 от 06.10.2020 г.

**1.10.** Земельный участок с кадастровым номером: \_\_\_\_\_, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге (ипотеке) у ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 8919/И от 06.10.2020 г.

## **2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства.**

### **2.1. Застройщик:**

**2.1.1.** Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) законодательством Российской Федерации

Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за не передачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

**2.1.2.** Застройщик обязан осуществить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**2.1.3.** Застройщик обязан осуществлять оформление всей документации на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве следовать проектной документации. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

**2.1.4.** При невозможности завершения строительства многоквартирного дома в срок, определенный Договором, Застройщик вправе за два месяца до истечения указанного в Договоре срока направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ. При изменении информации, подлежащей включению в Проектную декларацию, Застройщик обязан опубликовать указанные изменения в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

**2.1.5.** Застройщик обязан вести бухгалтерский учет по строительству, привлечению инвестиций и реализации Объектов долевого строительства, составляющих Многоквартирный дом, контролировать соответствие фактических затрат сметам, предоставлять информацию уполномоченным органам в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, а также направлять денежные средства, полученные по настоящему Договору, на цели строительства Многоквартирного дома и, в установленной Договором части, на услуги Застройщика.

**2.1.6.** Застройщик обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ и Объекта долевого строительства согласно СНиП, СП.

## **2.2. Участник долевого строительства:**

**2.2.1.** Участник долевого строительства имеет право получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполнения работ.

**2.2.2.** Участник долевого строительства обязан производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в статье 3 Договора с использованием счета эскроу, открываемого в уполномоченном Банке, являющимся Эскроу-агентом в соответствии с п. 3.3.1 Договора, а также безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Участником долевого строительства в Банке в соответствии с п. 3.3.2 Договора. При этом, Участник долевого строительства обязан до заключения настоящего Договора предоставить Застройщику все необходимые сведения по открытию указанного счета эскроу, а также безотзывного покрытого аккредитива. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств на счет-эскроу, открытый в уполномоченном Банке, являющимся Эскроу-агентом в соответствии с п. 3.3.1 Договора.

**2.2.3.** Уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 3 и 7 Договора, в срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней со дня получения документа о произошедших изменениях. Для этого Участник долевого строительства передает Застройщику копии документов, подтверждающих произошедшие изменения фамилии/места жительства/паспорта, а в случае изменения номера телефона, почтового адреса для связи или банковских реквизитов письменно сообщает новые данные Застройщику.

**2.2.4.** Принять от Застройщика указанный в п. 1.1 Договора Объект долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в п. 2.3 настоящего Договора.

**2.2.5.** До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию Объекта в целом, не нарушать проектную целостность Объекта, а также не производить на Объекте работы, которые затрагивают фасад, элементы фасада и несущие стены Многоквартирного дома.

**2.2.6.** Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору, иное распоряжение правом требования допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика только после государственной регистрации Договора, уплаты Участником долевого строительства цены Договора (при уступке прав по Договору в части одного или нескольких из передаваемых по настоящему Договору Объектов долевого строительства – после уплаты цены за уступаемые Объекты долевого строительства) на счет эскроу до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ.

Застройщик выдает свое письменное согласие такой уступке Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения его письменного запроса с приложением одного экземпляра заключаемого договора уступки.

Уступка права требования по Договору осуществляется по Договору уступки права требования и подлежит государственной регистрации.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору по соответствующему Объекту долевого строительства и по договору счета эскроу.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

**2.2.7.** Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены Договора после определения реальной общей площади Объекта.

**2.2.8.** С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также свою долю расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

**2.2.9.** Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан заключить с обслуживающей организацией (Управляющей компанией) договор на предоставление коммунальных и сопутствующих услуг (далее по тексту «договор на обслуживание») и в течение одного дня с даты выставления счета Управляющей компанией, оплатить авансом стоимость обслуживания и коммунальных услуг за период 3 (Три) месяца. Участник долевого строительства в день подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, также обязан на основании предоставляемого расчета оплатить услуги Управляющей компании по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (КГМ). В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от заключения с Управляющей компанией договора на обслуживание, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все документально подтвержденные затраты, включающие в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг Управляющей компании, затраты на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также компенсировать все возникающие в связи с этим убытки.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**2.2.10.** Участник долевого строительства, в течение 10 рабочих дней после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, обязан заключить прямой договор газоснабжения Объекта долевого строительства с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, которой на момент заключения Договора является Филиал ГУП МО "Мособлгаз" "Ступиномежрайгаз".

### **2.3. Передача Объекта долевого строительства:**

**2.3.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

**2.3.2.** После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 1.3 настоящего договора, при условии осуществления Участником долевого строительства полной оплаты по настоящему Договору.

**2.3.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 2.3.4 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение срока, указанного в сообщении, или если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

**2.3.4.** При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3.3 настоящего Договора, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта, Застройщик по истечении 1 (одного) календарного месяца после наступления срока, указанного в п. 2.3.3, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При отказе Участника долевого строительства получить сообщение о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, либо при отсутствии Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае, односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства составляется Застройщиком по истечении пяти дней после наступления срока, указанного выше, в том числе при наличии подтверждения об отказе Участника долевого строительства получить направленное сообщение либо отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги и содержание общего имущества многоквартирного дома, с момента составления Застройщиком одностороннего акта переходят к Участнику долевого строительства.

В течение 10 (десяти) дней с даты составления одностороннего акта или иного документа об односторонней передаче Объекта долевого строительства Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в Договоре, экземпляра одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства получает Объект во владение и пользование, вправе пользоваться всеми коммунальными услугами, в т.ч. электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, а также услугами по содержанию Дома эксплуатирующей организацией. Подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства налагает на Участника обязательства по оплате предоставленных услуг.

### 3. Цена договора, порядок ее уплаты

**3.1.** Цена настоящего Договора определяется как произведение размера реальной площади Объекта долевого строительства (включающей в себя общую площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджий и балконов с понижающим коэффициентом, которая будет установлена юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее – общая площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации и/или кадастрового учета), на цену 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства, НДС не облагается.

Цена 1 кв. м. Объекта долевого строительства составляет \_\_ (\_\_\_\_\_) рубль \_\_ копеек, является фиксированной и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных в настоящем Договоре.

**3.2.** Цена Договора на момент его заключения составляет \_\_ (\_\_\_\_\_) рубль \_\_ копеек, исходя из цены 1 кв. м. Квартиры, указанной в п. 3.1. Договора, и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. Договора, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, НДС не облагается.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (Вознаграждения Застройщика).

**3.2.1.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, составляет сумму \_\_\_\_\_ руб., НДС не облагается. Оставшаяся сумма в размере \_\_\_\_\_ руб. – фиксированное Вознаграждение Застройщика, НДС не облагается.

В случае наличия экономии, возникшей как положительная разница между Ценой Договора, фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства и Вознаграждением Застройщика, определяемой на момент подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо оформления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, данная экономия остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства, в качестве дополнительного Вознаграждения Застройщика.

Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению, в том числе, но не ограничиваясь этим, на любые затраты (возмещение ранее понесенных затрат).

**3.2.2.** Фиксированное Вознаграждение Застройщика определяется в два этапа:

Первый этап - с момента заключения Договора до даты оформления разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Второй этап - со дня, следующего за днем оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, до даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо оформления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

При этом размер фиксированного Вознаграждения Застройщика распределяется следующим образом:

- по результатам завершения первого этапа - 80% (Восемьдесят процентов) от общего размера фиксированного Вознаграждения Застройщика;

- по результатам завершения второго этапа - 20% (Двадцать процентов) от общего размера фиксированного Вознаграждения Застройщика.

**3.3.** Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

**3.3.1.** Денежная суммы Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) зачисляется Участником долевого строительства на счет эскроу, открываемый в банке 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: 8-800-200-86-03 (далее – Банк и/или Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств с целью их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Условия договора счета эскроу № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., предусмотренные в настоящем Договоре и Правилах совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Депонент (Участник долевого строительства): \_\_\_\_\_;

Бенефициар (Застройщик): **Общество с ограниченной ответственностью «Квартал Гальчино»** (ОГРН 1087746284449, ИНН 7710708947, КПП 500901001);

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: 8-800-200-86-03;

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию указан в проектной декларации;

Сумма депонирования (Цена Договора): \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек);

Срок зачисления Суммы депонирования на счет эскроу: в дату исполнения аккредитива, указанного в п.

### 3.3.2 Договора;

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8919 от 06.10.2020 г.: Расчетный счет № 40702810238000051844, открыт в подразделении: Московский банк ПАО Сбербанк;

Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 30.09.2021 г.;

Заккрытие счета эскроу производится при наступлении одного из следующих событий:

- по истечении срока действия счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления Суммы депонирования по счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с Банком (Эскроу агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ и настоящим

Договором;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Основания и порядок перечисления Бенефициару (Застройщику) Суммы депонирования:

- при условии предоставления Застройщиком Банку (Эскроу агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком (Эскроу агентом) следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома

Суммы депонирования не позднее 10 (Десяти) рабочих дней перечисляется Банком (Эскроу агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Банком (Эскроу агентом) и/или на открытый в Банке (Эскроу агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Банку (Эскроу агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства признается дата зачисления денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства возникает только после полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения любого или единственного платежа на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанного в п. 1.1 Договора, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки.

**3.3.2.** По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства в течение **5 (пяти)** банковских дней включительно осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива (далее - аккредитив), открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк-эмитент и Исполняющий банк: ПАО Сбербанк;

Срок действия аккредитива: 45 (Сорок пять) дней с даты открытия аккредитива;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию/электронную скан копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока и условий открытия аккредитив, Застройщик отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Участник долевого строительства в случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании ст.445 Гражданского кодекса РФ.

**3.4.** Указанная в п. 3.2 Цена Договора будет уточнена Сторонами после определения реальной общей площади Объекта, по итогам проведения обмеров Объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, в следующем порядке:

**3.4.1.** При отличии реальной общей площади Объекта долевого строительства от приведенной общей площади Объекта долевого строительства, Стороны обязаны в течение 20 (двадцати) рабочих дней заключить дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены Договора и произвести взаиморасчеты на основании подписываемого Сторонами Акта об окончательных взаиморасчетах.

**3.4.2.** Взаиморасчеты осуществляются путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Сторонами в Договоре, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после заключения дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены Договора и подписания Акта об окончательных взаиморасчетах. Акт об окончательных взаиморасчетах подписывается Сторонами одновременно с Актом приема-передачи Объекта долевого строительства.

**3.4.3.** В случае, если реальная общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше приведенной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1 Договора, Участник долевого строительства на основании Акта об окончательных взаиморасчетах осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между реальной общей площадью Объекта долевого строительства и приведенной общей площадью Объекта долевого строительства, умноженной на цену 1 кв. м, указанную в п. 3.1. настоящего Договора.

**3.4.4.** Если реальная общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше приведенной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик, на основании Акта об окончательных взаиморасчетах, осуществляет возврат денежной суммы, составляющей разницу между реальной общей площадью Объекта долевого строительства и приведенной общей площадью Объекта долевого строительства, умноженной на цену 1 кв. м, указанную в п. 3.1. настоящего Договора.

Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3.5.** Стороны согласились не применять положения п. 1 ст. 317.1 ГК РФ к денежным обязательствам Сторон по настоящему Договору.

#### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**4.2.** В случае просрочки выплат, предусмотренных п.п. 3.3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве. Неустойка, предусмотренная настоящим пунктом Договора, выплачивается только в случае предъявления Застройщиком Участнику долевого строительства письменного требования об уплате этой неустойки.

**4.3.** Если Участник долевого строительства нарушил условия оплаты по настоящему Договору, что повлекло расторжение настоящего договора, то Участник долевого строительства обязан выплатить штраф Застройщику в размере 10 % от Цены Договора. Обязательство по уплате штрафа возникает только в случае предъявления Застройщиком письменного требования.

**4.4.** В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 1.3), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от общей цены Объектов долевого строительства, срок передачи которых нарушен, за каждый день просрочки.

**4.5.** По истечению 5 (Пяти) дней после завершения срока на открытие счета эскроу согласно п. 3.3 настоящего Договора, при условии, что Участник долевого строительства не выполнил условие по открытию счета эскроу, Застройщик в праве в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

#### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

**5.1.** Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с момента его подписания, а для третьих лиц – с момента его государственной регистрации.

**5.2.** Участник долевого строительства производит уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в статье 3 Договора с использованием счета эскроу, открываемого в уполномоченном Банке, являющимся Эскроу-агентом в соответствии с п. 3.3.1 Договора, а также безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Участником долевого строительства в Банке в соответствии с п. 3.3.2 Договора. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств на счет-эскроу, открытый в уполномоченном Банке, являющимся Эскроу-агентом в соответствии с п. 3.3.1 Договора.

**5.3.** Настоящий Договор может быть изменен по дополнительному соглашению Сторон. Дополнительное соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**5.4.** Стороны договорились, что в случаях, предусмотренных в пп.1.7, 1.8 настоящего Договора, такое изменение Договора считается согласованным Сторонами в настоящем Договоре, и такое изменение условий Договора не требует дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства, заключения дополнительного соглашения Сторон и его государственной регистрации.

**5.5.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**5.6.** Участник долевого строительства вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством, в том числе по основаниям,

установленным дополнительно для эскроу счетов согласно п.7 ст.15.4 Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ.

**5.7.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего извещения Участнику долевого строительства, при просрочке Участником долевого строительства открытия счета эскроу по п.3.3 Договора более чем на 5 (Пять) дней.

**5.8.** В случае расторжения или прекращения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по Договору денежные средства, в порядке и сроки, предусмотренные законодательством.

**5.9.** Стороны обязуются отвечать на требования другой стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее 10-ти рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой стороны.

## **6. Иные условия Договора**

**6.1.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами акта приема – передачи соответствующего Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе обнаруженные в пределах гарантийного срока, если эти недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, в том числе отделки, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к Объекту долевого строительства, включая его качество, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме (в том числе изменение его этажности и других характеристик), а также в Объекте, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

**6.2.** Стороны обязуются обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области за государственной регистрацией настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем предоставления Участником долевого строительства Застройщику документов, подтверждающих открытие счета эскроу в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

**6.3.** Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком в ресурсоснабжающие организации, управляющую компанию, в банк, в котором открыт расчетный счет Застройщика и в любой другой банк, участвующий в проведении расчетов по настоящему Договору, сведений о персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

**6.4.** Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

**6.5.** Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

**6.6.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров.

**6.6.1.** В случае если договоренность при этом не будет достигнута в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 календарных дней.

Местом исполнения денежных обязательств по Договору стороны определили:

6.6.1.1 Арбитражный суд Московской области — если Участник является юридическим лицом или Индивидуальным предпринимателем.

6.6.1.2. Домодедовский городской суд Московской области — в остальных случаях.

**6.7.** В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и телефаксов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

Уведомления, направляемые сторонами в связи с настоящим договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью



вложения, должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по указанным ниже адресам либо иному адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменном виде.

Уведомления Застройщику направляются по адресу: **142060, Московская область, г. Домодедово, деревня Гальчино, бульвар 60-летия СССР, стр. 6.**

Уведомления Участнику долевого строительства направляются по адресу, указанному в ст. 7 Договора.

Также уведомления в связи с настоящим договором могут быть вручены сторонам лично под расписку в получении. В таком случае датой уведомления считается дата его получения соответствующей стороной.

**6.8.** Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один для хранения в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6.9.** Приложениями к настоящему Договору являются:

Планы и характеристики дома и Объекта (Приложение № 1), на 2 (двух) листах.

## 7. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Квартал Гальчино»**

Адрес: 142060, Московская область, г. Домодедово, деревня Гальчино,

бульвар 60-летия СССР, строение 6, этаж 2, помещение 12

ОГРН 1087746284449, ИНН 7710708947, КПП 500901001, ОКПО 84768150

Расчетный счет № 40702810238000051844

открыт в подразделении: Московский банк ПАО Сбербанк

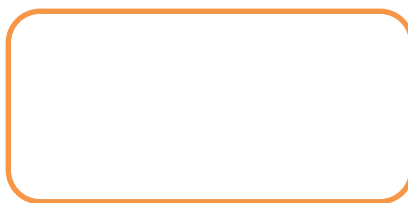
Генеральный директор \_\_\_\_\_ Бадалян А. А.

М.П.

**Участник долевого строительства:** Гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения – \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

**1. План 1-го этажа многоквартирного дома № \_\_\_**



**2. Основные характеристики многоквартирного дома № \_\_\_:**

- Вид: Многоквартирный жилой дом, \_\_\_ этажный с техподпольем, \_\_\_\_\_ секционный, с лифтами грузоподъемностью 630 кг.
- Назначение: жилое.
- Этажность: 7 этажей.
- Общая площадь дома \_\_\_\_\_ кв.м.
- Количество квартир \_\_\_\_\_ шт., в т.ч.:
  - 1-комнатных \_\_\_ шт.;
  - 2-комнатных \_\_\_ шт.;
  - 3-комнатных \_\_\_ шт.
- Материал наружных стен:
  - тип1 – керамический облицовочный кирпич, блоки из модифицированного полистеролбетона, цементнопесчаная штукатурка;
  - тип2 – керамический облицовочный кирпич, минераловатный утеплитель, монолитные железобетонные пилоны;
  - тип3 (в местах лестничных маршей и лифтовых шахт) – керамический облицовочный кирпич, минераловатный утеплитель, монолитные железобетонные стены.
- Полэтажные перекрытия монолитные железобетонные.
- Класс энергоэффективности «В».
- Сейсмостойкость: Проектируемый объект не находится в зоне опасных сейсмических воздействий, выполнение норм проектирования, установленных СП 14.13330.2014 «Актуализированная редакция СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах» не требуется.

**3. План и основные характеристики объекта долевого строительства**

План объекта долевого строительства	Основные характеристики объекта долевого строительства		
	Назначение – жилое помещение		
	Условный номер – ___		
	Этаж расположения в доме - ___		
	Состав комнат:		
	№	Наименование	Площадь, кв.м.
	1	Комната 1	
	2	Комната 2	
	3	Комната 3	
	Всего 3 комнаты площадью:		
	Состав помещений вспомогательного использования:		
	№	Наименование	Площадь, кв.м.
	1	Кухня	
	2	Коридор	
	3	Кладовка	
	4	Ванная	
	5	Туалет	
	Всего 5 помещений площадью:		
Лоджия 1 шт., площадью:			
Общая площадь объекта без учета лоджии, кв.м.			
Общая площадь объекта (лоджия с коэффициентом 0,5) кв.м.			

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ: установка в оконных проемах двухкамерных стеклопакетов, остекление лоджий и балконов согласно проекта, установка входной двери из деревянного каркаса, покрытого ДВП, ввод сетей электроснабжения в квартиру.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности, которые выполняются Участником долевого строительства самостоятельно: устройство стяжки пола, разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, отделки Объекта долевого строительства и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации, строительным нормам и правилам под определение «отделочные работы», «отделочные материалы», «оборудование жилых квартир») и т.д.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Квартал Гальчино»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Бадалян А. А.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_