

ДОГОВОР ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____
многоквартирного жилого дома корпус 13 по адресу:
Московская область, г. Мытищи, мкр.22, корпус 13

город Мытищи МО

_____ две тысячи двадцать первого года.

Акционерное общество «Специализированный застройщик Стройтэк-Недвижимость», зарегистрированное 06.08.2002г. Инспекцией федеральной налоговой службы России по г. Мытищи Московской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025003513545, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5029060403, КПП 502901001, адрес места нахождения: 141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Мира, д.7, корп.1, этаж 5, ком.8, в лице Генерального директора Ковалевой Ольги Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик, Бенефициар»**, с одной стороны,
и **Гражданин__ РФ _____**, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____ г., код подразделения: _____, адрес места жительства: _____, именуем__ в дальнейшем **«Дольщик/Участник долевого строительства»** с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **"Стороны"**, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

1.1. **Жилой дом** - Многоквартирный жилой дом корпус 13 по строительному адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр.22, корпус 13, переменной этажности (минимальное количество этажей – 10, максимальное количество этажей – 17) общей проектируемой площадью 16 796,9 кв.м. Материал наружных стен – ячеистобетонные блоки с облицовкой из кирпича. Материал каркаса жилого дома – монолитный железобетонный каркас. Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные перекрытия. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – не требуется.

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.2. **Объект долевого строительства:** жилое помещение - **квартира № _____**, расположенная на _____ этаже Жилого дома, проектной общей площадью _____ (_____) квадратных метра +/-5%, проектной общей приведенной площадью _____ (_____) квадратных метра +/-5% и подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией на Жилой дом. Планы и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Жилого дома указываются в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** является ориентировочной, определена в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «МГПМ», и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд Дольщика, связанных с его проживанием в Объекте долевого строительства без учета площади холодных помещений.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства № _____ - _____ (_____) квадратных метра +/-5%. Стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства на плюс/минус 5 (Пять) процента допустимым.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** является ориентировочной, определена в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «МГПМ» и состоит из Проектной общей площади и **Площади холодных помещений** - площади балконов, террас, лоджий, веранд, и иных холодных

помещений с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5; для террас и балконов - 0,3; для веранд и иных холодных помещений – 1), установленными федеральным органом исполнительной власти.

В отношении Объекта долевого строительства № ____ Проектная общая приведенная площадь составляет ____ (_____) квадратных метра Проектная общая площадь – ____ (_____) квадратных метра и площадь холодных помещений – __ квадратных метра

Фактическая площадь – общая площадь, уточненная органом государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее - БТИ), на основании технического паспорта БТИ.

Фактический почтовый адрес и площадь Объекта долевого строительства уточняются Сторонами в Акте приема-передачи, подписываемом согласно статье 6 Договора.

1.5. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100604:228, по адресу: РФ, Московская область, городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Яузская, на котором осуществляется строительство Жилого дома, принадлежит Застройщику на право собственности №50:12:0100604:228-50/001/2020-3 от 27.02.2020 на основании договора купли продажи земельного участка от 17.02.2020 №85-55/228.

1.6. **Банк** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк России»)

ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195

место нахождения: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19

к/с 30101810400000000225 в подразделении ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525225

Телефон Банка: +7 (499) 500-00-05

1.7. **Участник долевого строительства/Дольщик** - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства.

1.8. **Проектная Декларация** - означает проектную декларацию в отношении Жилого дома, размещаемую Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – 214-ФЗ), а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника Долевого Строительства путем публикации в установленном Законом порядке.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

2.1. Правовыми основаниями для заключения настоящего договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон, 214-ФЗ);

2.1.2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.2. При заключении настоящего договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения настоящего Договора, в том числе:

- Разрешение на строительство №RU50-12-18687-2021 от 18/06/2021г.;

- Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-042098-2020 от 31.08.2020 г.
- 2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет»), в том числе в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте: <https://наш.дом.рф>.
- 2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.
- 2.4. Привлечение Застройщиком в целях строительства Жилого дома денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. 214-ФЗ.
- 2.5. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 9103/1 от 28.12.2020г.
- 2.6. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств застройщика по Договору ипотеки № 9103/1/И1 от 28.12.2020, зарегистрированному Управлением Росреестра по Московской области 13.04.2021г. предоставленном в целях финансирования строительства Жилого дома. С момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. Договора, в порядке, установленном ст. 8 Закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в настоящем пункте Договора.
- 2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
- 2.8. Стороны подтверждают, что Дольщик ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.
- 2.9. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в пользу Дольщика не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора, уплатить Цену Договора, указанную в пункте 5.1. Договора, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Дольщика:

4.1.1. Для получения по настоящему Договору Объекта долевого строительства Дольщик обязуется уплатить цену, указанную в п. 5.1. Договора, а также произвести иные платежи, предусмотренные Договором.

4.1.2. Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору допускается с согласия Застройщика только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Законом, Гражданским кодексом РФ и Договором. При этом Застройщик вправе потребовать у Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Договору.

Дольщик обязан в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения Дольщиком в органе регистрации прав зарегистрированного договора уступки прав, предоставить Застройщику нотариально удостоверенную копию зарегистрированного договора уступки прав.

Письменное согласие Застройщика на перевод долга по Договору может быть выражено путём подписания или проставления на первом листе договора уступки подписи и печати уполномоченного (на основании договора, доверенности или Устава) на то представителя Застройщика либо путем выдачи Дольщику отдельного письменного документа (справка, письмо и т.д.), выражающего согласие Застройщика с передачей прав и обязанностей по Договору.

4.1.3. Дольщик обязуется принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в статье 6 (Шесть) Договора, подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства, а также подать в орган регистрации прав необходимый комплект документов для регистрации права собственности на Объект долевого строительства не позднее 3 (Трех) месяцев со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения указанного обязательства Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 0,01 % в день от цены Договора, указанной в пункте 5.1., за каждый день просрочки.

4.1.4. Дольщик обязуется оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Жилого дома, коммунальные платежи, в порядке, предусмотренном в статье 8 (Восемь) Договора.

4.1.5. Дольщик для государственной регистрации настоящего Договора обязуется в день подписания Договора за свой счет оформить на указанное Застройщиком лицо нотариально удостоверенную доверенность, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора и передать указанные и иные необходимые для государственной регистрации документы Застройщику. Дольщик вправе при подписании настоящего Договора возместить Застройщику расходы на государственную пошлину за регистрацию Договора, подлежащие уплате от имени Дольщика.

4.1.6. В случае, если Дольщиком по настоящему Договору выступает физическое лицо, то на отношения, возникающие на основании такого Договора, распространяется законодательство о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.7. Дольщик самостоятельно несет расходы по составлению технической и кадастровой документации на Объект долевого строительства для постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

4.1.8. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

4.1.9. Дольщик подписанием настоящего Договора выражает согласие на раздел, перераспределение, объединение, принадлежащего Застройщику Земельного участка, в результате чего из Земельного участка могут быть образованы новые земельные участки, а также на передачу их/одного из них в аренду (субаренду) третьим лицам, расторжение

договора аренды (субаренды), последующее предоставление в залог в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, на перевод прав и обязанностей в соответствии с законодательством РФ, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки. Дольщик соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не являются существенным изменением проектной документации или характеристик Жилого дома и не влияют на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Дольщика на раздел, выдел Земельного участка, на котором располагается Жилой дом, в какой-либо иной форме не требуется.

4.1.10. Дольщик выражает свое согласие на передачу в залог и/или последующий залог Жилого дома и/или помещений в нем (за исключением Объекта долевого строительства), имущественных прав Застройщика на возводимый Жилой дом и/или помещения в нем, в том числе Банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома.

4.1.11. Дольщик дает согласие и поручает Застройщику передать внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность муниципального образования или специализированных организаций. В случае необходимости Дольщик обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.

4.1.12. Дольщик подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что срок ввода Жилого дома, указанный в п.6.1. Договора, определен исходя из действующего на дату подписания Разрешения на строительство и передача по акту Объекта долевого строительства будет осуществлена Застройщиком до 31.12.2024г.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, указанный в п. 1.1. Договора.

4.2.2. Не позднее 6 (шесть) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, с учетом п.4.1.12 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора, с отделкой и оборудованием, согласно Приложению №2 к Договору в порядке, определенном в статье 6 (Шесть) Договора.

4.2.3. Застройщик обязуется подать документы на государственную регистрацию Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, при условии предоставления Дольщиком всей необходимой документации согласно п.4.1.5. Договора.

4.2.4. В цену Договора, указанную в п.5.1. Договора, не включены расходы по государственной регистрации Договора (государственная пошлина), расходы по составлению технической и кадастровой документации на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства. Стоимость услуг Застройщика по государственной регистрации Договора включена в цену Договора, указанную в п.5.1. Договора.

4.2.5. Застройщик в интересах всех Дольщиков осуществляет без доверенности ведение общих дел по данному Договору, включая выбор Управляющей организации, подписание договоров, в том числе с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

4.2.6. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, 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».

4.2.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта согласно п.6.7. Договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Дольщик за получение по настоящему Договору права на Объект долевого строительства должен выплатить Застройщику сумму в размере ____ (____) рублей 00 копеек (**Цена договора**), НДС не облагается. Цена договора корректируется в соответствии с п.10.3. Договора.

5.2. Оплата Цены договора осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. Дольщик обязуется внести до ввода в эксплуатацию Жилого дома денежные средства в счет уплаты Цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (далее – Депонент) в целях их перечисления Бенефициару (Застройщику) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщик), Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк России»).

Место нахождения и адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19

Номер телефона: +7 (499) 500-00-05

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Депонент: _____

Застройщик (Бенефициар): Акционерное общество «Специализированный застройщик Стройтэкс-Недвижимость»

Депонируемая сумма: ____ (____) рублей 00 копеек.

Цена Договора уплачивается Дольщиком путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - ____ (____) рублей 00 копеек - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж – ____ (____) рублей 00 копеек – до ввода в эксплуатацию Жилого дома.

5.2.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере первого платежа, указанного в п.5.2.1., не позднее «__» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 30 (тридцать) календарных дней.

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

5.2.4. После предоставления документов, указанных в п. 5.2.3. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

Срок условного депонирования денежных средств: **до 31 марта 2025г.**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведения о размещении в ЕИСЖС этой информации.

5.3. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

5.4. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов».

5.5. Обязанность Дольщика по выплате Цены договора считается исполненной со дня зачисления денежных средств в полном объеме на эскроу счет.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа три или более раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.6. Цена договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому, выполнение работ, необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору за процессом строительства.

5.7. В случаях, указанных в п. 10.3 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 5 (пяти) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны принимают во внимание, что доплата осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ

6.1. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома и вводит его в эксплуатацию в срок – до 30 июня 2024 года. Застройщик имеет право получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно. О вводе Жилого дома в эксплуатацию Застройщик

уведомляет Дольщика путем отправления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением по указанному в статье 11 (одиннадцать) Договора адресу Дольщика.

6.2. Передача Объекта долевого строительства Дольщику производится в течение 6 месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2024г., по подписываемому Сторонами или уполномоченными представителями Сторон акту приема-передачи (далее – Акт). Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства. Дольщик обязан осмотреть Объект долевого строительства и прибыть в офис Застройщика, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Мира, д.7, корп.1, 5 этаж, для подписания Акта в течение одного месяца со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п. 6.1. Договора. В случае, если после ввода Жилого дома в эксплуатацию права и обязанности по настоящему Договору переданы Дольщиком третьему лицу в соответствии с п. 4.1.2. Договора, уведомление о вводе Жилого дома в эксплуатацию, сделанное Застройщиком Дольщику, действительно и для лица, которому переданы права и обязанности. В случае нарушения Застройщиком условия об уведомлении Дольщика, указанных в пункте 6.1. Договора, в том числе, но не исключительно, в части сроков уведомления и порядка передачи уведомления, Дольщик вправе отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

6.3. В случае обнаружения недостатков в передаваемом Объекте долевого строительства, Дольщик вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков, о которых он обязан сообщить до подписания Акта. На основании заявления Дольщика Стороны составляют акт о выявленных недостатках, в котором указывается полный перечень выявленных недостатков и согласованные сроки их устранения. Стороны договорились, что подписание Акта позднее срока, указанного в статье 6.2 выше, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо недостатков, не является нарушением срока, указанного в статье 6.2 Договора.

6.4. Дольщик не вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства в связи с наличием недостатков, которые не препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению, в частности, недостатки внутренней отделки Объекта Долевого строительства (далее - «Несущественные недостатки»). Такие недостатки подлежат указанию в акте о выявленных недостатках, прилагаемому к Акту, и подлежат устранению в согласованные Сторонами сроки. При этом Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного Акта, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Недостатков.

Учитывая то, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является выданное застройщику в установленном порядке уполномоченным органом государственного строительного надзора разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, Дольщик не вправе уклоняться от подписания Акта по причине недостатков Объекта долевого строительства при условии выполнения застройщиком в Объекте долевого строительства следующих работ: установка стояков холодного и горячего водоснабжения, межкомнатных стен (если проектом Объекта долевого строительства предусмотрено их наличие), установка канализации с отводами стояков для подключения разводки, установка окон, установка входной двери, разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов, подводка сетей электроснабжения до ввода в Объект долевого строительства.

6.5. С момента подписания Акта Объект долевого строительства будет считаться переданным по качеству, соответствующему условиям Договора, требованиям Дольщика, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.6. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Дольщика от подписания Акта и приемки Объекта Долевого Строительства является:

(а) указание на наличие Несущественных Недостатки (статья 6.4 Договора);

- (b) расхождение фактической площади Объекта Долевого Строительства (указанной в Акте) относительно проектной общей приведенной площади (указанной в Приложении 1 к Договору) в пределах 5% (Пять процентов) в большую или меньшую сторону;
- (c) использование во внутренней отделке Объекта Долевого Строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- (d) неоднородности и естественные дефекты природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- (e) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

6.7. Стороны подписывают Акт в срок, указанный в п. 6.2. Договора. При не подписании Дольщиком Акта в указанный срок, Застройщик не отвечает за вызванное этим нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 6.2. Договора. Неисполнение Дольщиком обязательства по принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 6.2. Договора, рассматривается как уклонение Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, дающее Застройщику право составить односторонний акт приема-передачи в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.8. Дольщик после подписания Акта не вправе осуществлять выполнение любых работ, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, а также выполнять перепланировку или переоборудование Объекта долевого строительства без разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов и в нарушение установленного ими порядка, а также без разрешения Застройщика (Управляющей организации).

6.9. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства или отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им почтовому адресу, указанному в статье 11 (одиннадцать) Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления Дольщику уведомления вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого акта.

7. ГАРАНТИЙНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

7.1. Застройщик гарантирует, что качество передаваемого Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительному регламенту и другим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и Договором. Гарантийный срок на Объект долевого строительства по требованиям, указанным в настоящем пункте, устанавливается на срок равный пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию и не распространяется на установленное оборудование.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав предмета настоящего Договора, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы Объекта долевого строительства согласно Приложению 2 к Договору составляет 12 (Двенадцать) календарных месяцев со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На иное установленное оборудование (окна и проч.), не перечисленное выше в настоящем пункте, гарантийный срок устанавливается производителем такого оборудования.

7.2. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

8. ОПЛАТА РАСХОДОВ

8.1. С даты подписания Акта Дольщик оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Жилого дома: плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Жилом доме и плату за коммунальные услуги. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в Жилом доме возникает с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.2. Дольщик несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

Дольщик несет расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Жилого дома, в соответствии с договором, заключаемым Дольщиком с Застройщиком или третьим лицом - Управляющей организацией, действующей по поручению Застройщика (далее – Управляющая организация). Дольщик обязуется заключить указанный договор не позднее даты подписания Акта.

Дольщик обязуется за первые 6 (Шесть) месяцев с даты подписания Акта внести на основании счета, выставленного Застройщиком или Управляющей организацией, авансовый платеж на расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Жилого дома. Дольщик обязан произвести авансовый платеж в соответствии с настоящим пунктом Договора не позднее 7 (семи) рабочих дней после получения счета, с расчетом заявленной к оплате суммы денежных средств, выставленного Застройщиком или привлеченной Застройщиком Управляющей организацией.

В дальнейшем Дольщик обязуется ежемесячно с учетом ранее внесенного аванса вносить оплату на расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Жилого дома, по счетам, выставленным Застройщиком или Управляющей организацией, в предусмотренном законодательством порядке.

8.3. Суммы, внесенные Дольщиком, согласно настоящей статье, расходуются Застройщиком (Управляющей организацией) самостоятельно по мере выставления счетов ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

8.4. В случае неисполнения Дольщиком своего обязательства, предусмотренного настоящей статьей Договора, все штрафные санкции в части переданного Застройщиком Дольщику Объекта долевого строительства, налагаемые на Застройщика и/или Управляющую организацию ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, уплачиваются Дольщиком за свой счет.

8.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности Дольщика в Едином государственном реестре недвижимости.

8.6. В случае если Застройщик (Управляющая организация) с даты подписания Дольщиком Акта понес расходы в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Жилого дома (в том числе по причине не перечисления Дольщиком средств согласно настоящей статье Договора), Дольщик обязуется возместить понесенные Застройщиком (Управляющей организацией) расходы в течение семи календарных дней с даты получения соответствующего требования.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных статьёй 8 (Восемь) Договора, все штрафные санкции в части переданного Дольщику Объекта долевого строительства, налагаемые на Застройщика организациями, обслуживающими Жилой дом, возмещаются Дольщиком за свой счет.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам является выданное разрешение на ввод законченного строительством Жилого дома в эксплуатацию и подписанный сторонами Акт.

10.2. Дольщик после государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства вправе производить перепланировку и переоборудование только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов в порядке, установленном законодательством РФ.

10.3. Стороны договорились о том, что Цена договора изменяется в связи с изменением общей площади Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета. Стоимость одного квадратного метра для перерасчета устанавливается в размере ____ (____) рублей 00 копеек на дату доплаты/возврата за 1 кв.м.:

10.3.1. Если по данным кадастрового учета Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет превышать Проектную общую приведенную площадь, установленную в пункте 1.4. настоящего Договора, более чем на 3%, то Дольщик обязуется произвести доплату, исходя из указанной в пункте 10.3. стоимости одного квадратного метра в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3.2. Если по данным кадастрового учета Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Проектной общей приведенной площади установленной в пункте 1.4. настоящего Договора более чем на 3%, то Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные деньги, исходя из указанной в пункте 10.3. стоимости одного квадратного метра, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента перечисления эскроу-агентом денежных средств Застройщику в порядке, предусмотренном п.6 ст.15.5. Федерального Закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

10.3.3. Сумма доплаты или возврата в соответствии с пунктами 10.3.1. и 10.3.2. настоящего Договора рассчитывается как произведение стоимости одного квадратного метра, установленной п.10.3. Договора для перерасчета, на количество квадратных метров, превышающих 3% отклонение. При этом Цена договора считается измененной по основаниям, указанным в п.10.3.1 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства по данным обмеров БТИ. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п.10.3.2. Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

10.4. Одностороннее расторжение Договора и изменение его условий по требованию одной из сторон, в т.ч. по ст.451 ГК РФ не допускается, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 214-ФЗ.

10.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов Управление Росреестра по МО примет решение о приостановлении регистрационных действий или об отказе в их совершении и регистрация настоящего Договора, дополнений, изменений к нему, а также регистрация права собственности Дольщика на Объект долевого строительства станут невозможными, Стороны обязаны привести свои правоотношения в соответствии с полученным уведомлением Управления Росреестра.

11. ФОРС – МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, в том числе: землетрясение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, забастовки, изменение законодательства РФ, эпидемия или иные события, предусматривающие прямой запрет на какие-либо действия сторон по Договору, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующие сторонам в исполнении своих обязательств по Договору.

11.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в срок не позднее трех календарных дней с момента наступления и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств письменно уведомить другую сторону об их наступлении и прекращении.

11.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления сторон сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.4. В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Если иное не предусмотрено ФЗ от 30.04.2004г. № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора, все уведомления и сообщения со стороны Застройщика будут совершены по выбору отправителя одним из способов:

- а) посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика в личном кабинете Дольщика либо в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>.); Дольщик считается уведомленным в день, следующий за днем размещения документа в личном кабинете или на сайте ЕИСЖС;
- б) путем направления на адрес электронной почты, указанный в Реквизитах Сторон в настоящем Договоре; сообщение считается доставленным в день отправления;
- в) смс-информированием на указанный телефонный номер в Реквизитах Сторон в настоящем Договоре; сообщение считается доставленным в день отправления.

12.2. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке 214-ФЗ:

а) В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения (ценным письмом);

б) Уведомление о завершении строительства и вводе дома в эксплуатацию, а также о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Дольщику не позднее чем за тридцать дней до наступления установленного Договором срока передачи по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения (ценным письмом) по адресу, указанному Дольщиком в Реквизитах в настоящем Договоре, или вручается Дольщику лично под расписку.

В случае направления уведомлений адресату посредством отправки заказных писем с уведомлением и описью вложения (ценных писем) в порядке и по основаниям, предусмотренным 214-ФЗ, они считаются полученными адресатом в момент:

а) при отправлении Почтой России – по истечении десяти дней с момента отправки письма;

б) при отправлении иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 5 дней с момента отправки.

в) при вручении уведомления лично в руки адресату – в момент такого вручения.

12.3. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в статье 12.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

12.4. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

12.5. Застройщик вправе уведомлять Дольщика посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством и такой способ уведомления не противоречит целям направления уведомления. При этом Дольщик считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

12.6. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Дольщик обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

12.7. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

13.2. Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению Сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой составляющей частью Договора, и подлежат государственной регистрации.

13.3. Если между Сторонами возникает спор в связи с настоящим Договором, Стороны должны сделать все возможное, чтобы прийти к соглашению, но если соглашение не будет достигнуто в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты соответствующей

претензии, такой спор подлежит разрешению судом по месту нахождения Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

13.4. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своего места нахождения, почтового и фактического адресов, номеров телефонов, факсов и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые Сторонами друг другу, посылаются по адресам, указанным в разделе 14 (Четырнадцать) Договора, и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

13.5. На момент подписания Договора Дольщик ознакомлен с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Жилого дома, а также с Проектной декларацией Застройщика, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф/>, и подтверждает соответствие условий настоящего Договора информации, указанной в Проектной декларации.

13.6. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.7. Дольщик дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (ФИО, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, адрес регистрации, место жительства, дата, год и место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон и адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления Жилым домом, а также для осуществления смс-рассылки, телефонных звонков и других способов информирования Дольщика с целью реализации настоящего Договора и получения информации о новых проектах Застройщика, включая согласие на смс-информирование, уведомления по электронной почте и звонков от Застройщика. Обработка персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе государственным и муниципальным органам власти, Управляющей организации, а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

13.8. Дольщик обязан предоставить Застройщику следующую информацию о себе с подтверждающими документами и передать копии таких документов: фамилия, имя, отчество (при наличии) и место жительства, а также дата и место рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета, идентификационный номер налогоплательщика, серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда он выдан.

Приложения:

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства, с указанием его расположения на этаже.

Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

**Акционерное общество «Специализированный застройщик Стройтэкс-Недвижимость»,
ОГРН 1025003513545 от 06.08.2002г.,**

ИНН 5029060403, КПП 502901001,
юридический адрес: 141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Мира, д.7, корп.1,
этаж 5, ком.8

Адрес для направления корреспонденции: 141008, Московская область, г.
Мытищи, ул. Мира, д.7, корп.1, этаж 5, ком.8

ДОЛЬЩИК:

Граждан__ РФ _____,
_____ года рождения, пол _____,
место рождения: _____,
паспорт: _____,
выдан: _____ г.,
код подразделения: _____,
адрес места жительства: 1410 _____
СНИЛС _____
ИНН _____
телефон: _____
Адрес электронной почты: _____
