

# Договор участия в долевом строительстве № ДДУ/16/3- ПРОЕКТ

г. Лобня Московская области

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвестэнергострой» (ООО СЗ «ИнЭС»), зарегистрировано Московской областной регистрационной палатой и внесено в реестр 11 сентября 2000 года под № 50:41:00616 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Серия АА № 077210, ОГРН № 1025003078605(Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 50 № 003207786, выданное Инспекцией МНС России по г. Лобне Московской области 14 ноября 2002 года), ИНН 5025013890, КПП 771801001, в лице Генерального директора Заикиной Любови Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, **гражданин РФ, дата рождения – \_\_\_\_\_ года, место рождения – \_\_\_\_\_, пол – муж, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ 16.03.2012г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по \_\_\_\_\_ адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с 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», Гражданским кодексом Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:**

## 1. Предметы и определения

**1.1.**Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 16-ти этажный двухсекционный жилой дом №2 со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже, возводимый по адресу: Московская область, город Лобня, улица Калинина дом №13, общей площадью квартир ориентировочно 8874,00 (восемь тысяч восемьсот семьдесят четыре) квадратных метров, общей площадью помещений общественного назначения ориентировочно 528,90 (пятьсот двадцать восемь целых девять десятых) квадратных метров, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 2192,0(две тысячи сто девяносто два) квадратных метра с кадастровым номером 50:41:0020527:18, расположенном по адресу: Московская область, город Лобня, улица Калинина дом №13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство многоэтажного жилого дома, в том числе строительство объектов социального обеспечения, коммунального хозяйства, транспортной инфраструктурой и инженерных сетей (далее по тексту - «Земельный участок»), принадлежащем Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 22-16 от 08.08.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25.08.2016 г. за № 50-50/041-50/041/008/2016-5472/1.

**1.2.Объект долевого строительства (Квартира)** - изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в собственность после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Секция	Этаж	№ квартиры	Количество комнат	Ориентировочная площадь с учетом площади всех помещений, помещений вспомогательного назначения, а также лоджии и балкона 100%) кв.м.

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Границы Объекта долевого строительства (Квартиры) на поэтажном плане указывается в Приложении №1 к настоящему договору.

Квартира передается без проведения отделочных работ. Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

Ведомость отделки объекта долевого строительства (Квартиры) указывается в Приложение № 2 к настоящему договору

Общая площадь квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, и ее номер, будут уточнены на основании данных, полученных в результате обмеров Дома уполномоченным органом технической инвентаризации.

**1.3.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

## **2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика**

**2.1.** Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

**2.1.1.** Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Закон»).

**2.1.2.** Гражданский кодекс Российской Федерации.

**2.1.3.** Федеральный закон от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**2.2.** При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

**2.2.1.** Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

- Разрешения на строительство № RU50-41-14165-2019 от 28 августа 2019 года, выданного Министерством строительного комплекса Московской области.

- Договор аренды № № 22-16 от 08.08.2016 года земельного участка 2192,00 кв.м кадастровый номер 50:41:0020527:18, номер государственной регистрации № 50-50/041-50/041/008/2016-5472/1.

- Постановление Администрации города Лобня Московской области № 1737 от 20.10.2014г.

- Заключение № 00060-20ИСХ/ЗОСТ от 28.04.2020 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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", выданное Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области.

**2.2.2.** Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно - телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу [www.ooo-ines.ru](http://www.ooo-ines.ru).

**2.2.3.** Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление, с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту нахождения Застройщика в течение рабочего времени Застройщика.

**2.3.** Срок сдачи дома в эксплуатацию – не позднее « 28 » октября 2021 года.

**2.4.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее «28» апреля 2022 года.

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. Если по этим обстоятельствам, строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении договора. В этом случае Застройщик и Участник долевого строительства подписывают дополнительное соглашение о переносе срока передачи объекта долевого строительства и регистрируют его в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренном Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, указанный в п.1.2. настоящего Договора, ориентировочной площадью (с учетом помещений вспомогательного назначения, а также лоджий и балконов в размере 100%) и составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв. м. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого участия от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**3.1.1.** Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком, в том числе, с использованием кредитных средств, предоставленных Застройщику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Кредитор) на финансирование затрат по строительству жилого дома по строительному адресу: Московская область, г.Лобня, ул. Калинина, дом 13 в соответствии с договором об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00190020/00733200 от 16.03.2020 года. В качестве своевременного и полного выполнения своих обязательств по данному договору, Заемщик (Застройщик) предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору, помимо прочего, залог права аренды земельного участка общей площадью 2192,00 кв.м (Две тысячи сто девяносто два) кв.м. (кадастровый номер № 50:41:0020527:18), категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Калинина, д. 13.

#### **3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:**

**3.2.1.** Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

**3.2.2.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

**3.2.3.** Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.2.4.** Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом государственная регистрация настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

**3.2.5.** Выполнять обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

**3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

**3.3.1.** Внести денежные средства в счет участия строительства Дома, и в том числе Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**3.3.2.** В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, и до момента передачи Объекта долевого строительства внести дополнительную оплату:

- на расчетный счет(счет эскроу) ПАО Сбербанк либо на расчетный счет Застройщика сумму денежных средств, оплачиваемых за увеличение площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация») в соответствии с п. 4.7 Договора;

- на расчетный счет Застройщика сумму денежных средств, включающую в себя затраты на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома пропорционально доле Участника долевого строительства в соответствии с п. 3.3.9. Договора.

**3.3.3.** В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения обязательств Участником долевого строительства согласно п. 3.3.1. п.3.3.2. п.3.3.7. настоящего Договора.

**3.3.4.** Нести все расходы, связанные с регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему, регистрацией права собственности, получение технической документации, а также платежи за получение иных документов необходимых для осуществления Государственной регистрации.

**3.3.5.** До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки. После получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, все действия по переносу стен и перегородок и изменению планировки, возможны только получения разрешения Межведомственной комиссией на соответствующие изменения и получения согласия соседей.

С даты подписания Акта приема Объекта долевого участия(квартиры) и на всем протяжении эксплуатации этого объекта, категорически запрещено вмешиваться в несущие и ограждающие конструкции квартиры и дома.

**3.3.6.** После регистрации права собственности на Объект долевого строительства(квартиру), при выполнении отделочных работ в квартире, Участник долевого строительства обязан:

- выполнить проект отделочных работ;
- оформить сертификат качества на приобретенные материалы;
- оформить схемы и акты скрытых работ.

В случае возникновения ситуации по качеству переданного Объекта долевого строительства, вышеперечисленные документы необходимы и обязательны для определения виновной стороны. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, инженерных систем, регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения по эксплуатации Квартиры Участником долевого строительства.

**3.3.7.** Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Жилым домом, в том числе авансом не менее чем за 3 (три) месяца вперед в момент приема-передачи Квартиры.

**3.3.8.** Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию.

Договор о передаче прав по управлению Домом между вышеуказанной организацией и участником долевого строительства подписывается в момент приема - передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

**3.3.9.** Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по содержанию многоквартирного дома в части, пропорциональной общей площади Объекта, начиная с даты выдачи распорядительного документа о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома. К расходам по содержанию дома относятся, включая, но не ограничиваясь затратами: на оплату расходов, связанных с управлением многоквартирным домом, содержанием, и обеспечением сохранности общего имущества в нем; на оплату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта; расходов по охране дома, по вывозу строительного мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома. Указанные расходы, понесенные Застройщиком за период с момента выдачи распорядительного документа о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи Объекта, Участник компенсирует Застройщику единовременно до подписания указанного Акта. Основанием для перечисления названной компенсации будет являться уведомление Застройщика, в котором будет указана сумма платежа и платежные реквизиты. Оплата должна быть произведена в течение 10 (Десяти) дней с момента получения указанного уведомления Участником.

**3.3.10.** Выполнять обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

#### **3.4. Участник долевого строительства вправе:**

**3.4.1.** Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме как цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на такую уступку.

**3.4.2.** Уступка Участником прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику. Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

**3.4.3.** Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения. При этом корреспонденция будет считаться полученной в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой



службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 13 настоящего Договора.

**3.5.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

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

**4.1.** Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и включает затраты Застройщика на строительство Дома (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на оформление права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также вознаграждение за услуги, оказываемые 'Застройщиком, которые включают в том числе: расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончании их строительства органам местного самоуправления, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство. Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать, данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

Услуги Застройщика входят в цену настоящего Договора и составляют 10% от нее.

**4.2.** Ориентировочная площадь Объекта долевого строительства, соответствующая «Доле участия» Участника долевого строительства, площади всех помещений, помещений вспомогательного назначения, а также лоджий и балконов в размере 100% и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м.

**4.3.** «Доля участия» Участника долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

Стороны установили, что окончательная стоимость Квартиры будет определяться в соответствии с п. 4.3 и п.4.7 настоящего договора.

**4.4.** Расчеты между Сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета - Депонента в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) 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, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент:

- Участник долевого строительства

Бенефициар: Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИнвестЭнергострой»

Депонируемая сумма: [Сумма ДДУ].

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее \_\_\_\_\_.

При этом Депонент оплачивает либо:

- за счет собственных средств сумму в соответствии с условиями Договора счета эскроу не позднее 5(пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- за счет кредитных средств сумму в соответствии с условиями Договора счета эскроу, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключаемому в городе Лобня Московской области между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства (квартиры), далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее \_\_\_\_\_ дней с даты государственной регистрации Договора.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

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

На основании п.1ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента в уполномоченном банке (Эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета, открытого в ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Депонент.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, осуществляется по поручению Депонента на счет эскроу, открытый на имя Депонента в ПАО Сбербанк:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве,

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

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

В случае не поступления на счет эскроу денежных средств от Участника долевого строительства после регистрации Договора участия в долевом строительстве в 5(пяти) дневный срок, Застройщик отправляет уведомления:

- Участнику долевого строительства;
- в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в ПАО Сбербанк о том, что Договор участия в долевом строительстве, неоплаченный в установленный срок, расторгается в одностороннем порядке. Договор участия в долевом строительстве считается расторгнутым Застройщиком в одностороннем порядке с даты отправки всех уведомлений.

При наступлении оснований для возврата Депоненту денежных средств со счета эскроу в случае расторжения Договора по заявлению Участника долевого строительства, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Депоненту в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**4.5.** Участник долевого строительства (Депонент) не имеет права осуществлять любые платежи по Договору на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или его части до даты государственной регистрации настоящего Договора непосредственно на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства оплачивает штраф в размере **10%** цены Договора и возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3(трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

**4.6.** Датой исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

**4.7.** Стороны договорились, что в случае увеличения площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом паспорте Дома, включая площади помещений вспомогательного назначения, с учетом 100% площади балконов и лоджий, выданным ФГУП «Ростехинвентаризация» по отношению к площади, указанной в п. 4.2 Договора, после окончания строительства Жилого дома, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести дополнительную «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, исходя из полной Инвестиционной стоимости 1 (Одного) кв. м. и разницы между ориентировочной площадью и площадью Объекта долевого строительства, указанной в техническом паспорте Дома, включая площади помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии 100%).

В случае уменьшения площади квартиры, по данным обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» по сравнению с ориентировочной площадью, указанной в п. 4.2 настоящего Договора, взаиморасчеты между Сторонами не производятся.

## **5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

**5.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

**5.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

**5.4.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого



строительства, устанавливается в соответствии с Гарантией завода-изготовителя (техническими паспортами и др. документами, выданными заводом-изготовителем).

## **6. Передача объекта долевого строительства**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**6.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего Договора.

**6.4.** В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в настоящем пункте, или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик - исполнившим свои обязательства по Договору, о чем делается отметка в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшем к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи. Указанные меры могут применяться, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства, либо оператором почтовой связи такое сообщение возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре адресу.

## **7. Обеспечение выполнения обязательств**

**7.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге права аренды земельного участка, предоставленного для строительства Дома.

**7.2.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

**7.3.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком право аренды земельного участка в залог банку. Право залога сохраняется за банком до \_\_\_\_\_.

## **8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

**8.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами, подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и Акта, подтверждающего качество выполненных работ по отделке Объекта долевого строительства (квартиры).

**8.3.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в случаях, в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему. Расчеты в связи с расторжением Договора производятся в соответствии с договором счета эскроу.

**8.4.** В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, но по инициативе Участника и в отсутствие вины Застройщика, Застройщик вправе начислить, а Участник, в указанном случае, обязан оплатить штраф в размере 10% (десяти)процентов от цены Договора, указанной в п. 4.3. Договора (в сумму штрафа включается стоимость услуг Застройщика, оказанных за период с даты заключения настоящего договора до даты расторжения).

**8.5.** Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в случае задержки оплаты по договору предусмотренной п. 4.3. настоящего договора более, чем на 5 рабочих дней в порядке, предусмотренных Законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004г.

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

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

## **9. Порядок разрешения споров**

**9.1.** Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

**9.2.** Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в соответствии с существующим законодательством РФ.

## **10. Ответственность сторон**

**10.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору согласно п. 3.3.5. настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от «Доли участия», указанной в п. 4.3. настоящего договора.

После получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, все изменения в планировке квартиры Участник долевого строительства обязан согласовать и получить разрешение от Межведомственной комиссии в г. Лобне. В противном случае, Участник долевого строительства несет ответственность согласно законодательству РФ.

**10.3.** Договор может быть изменен или прекращен в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

**10.4.** Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

## **11. Освобождение от ответственности (форс - мажор)**

**11.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием:

- форс-мажорных обстоятельств: военные действия, землетрясение, пожар, наводнение, стихийные бедствия, эпидемиологическая обстановка, и иные обстоятельства, если они непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора;

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под Юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.3.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**11.4.** Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме. По требованию любой из сторон в этом случае может быть создана комиссия, определяющая возможность дальнейшего исполнения взаимных обязательств.

## **12. Заключительные положения**

**12.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

**12.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

**12.3.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

**12.4.** Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную 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, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

**12.5.** В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

**12.6.** Настоящий Договор составлен в четырёх экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – для Участника, один – для Застройщика, один – для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**12.7.** Неотъемлемой частью Договора является:

**12.7.1.** Приложение № 1 Границы объекта долевого строительства на поэтажном плане.

**12.7.2.** Приложение № 2 Ведомость отделки объекта долевого строительства

## **13. Адреса и реквизиты Сторон:**

### **Застройщик:**

**ООО СЗ «ИнЭС»**

Юридический адрес: 107076, г. Москва, ул. Электрозаводская, д. 37/4, стр.4

Почтовый адрес: 141730, Московская область, г. Лобня, ул. Крупская, 12А, офис 2

ИНН/КПП 5025013890/771801001

р/с 40702810140000072209 в ПАО Сбербанк г.Москва

к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

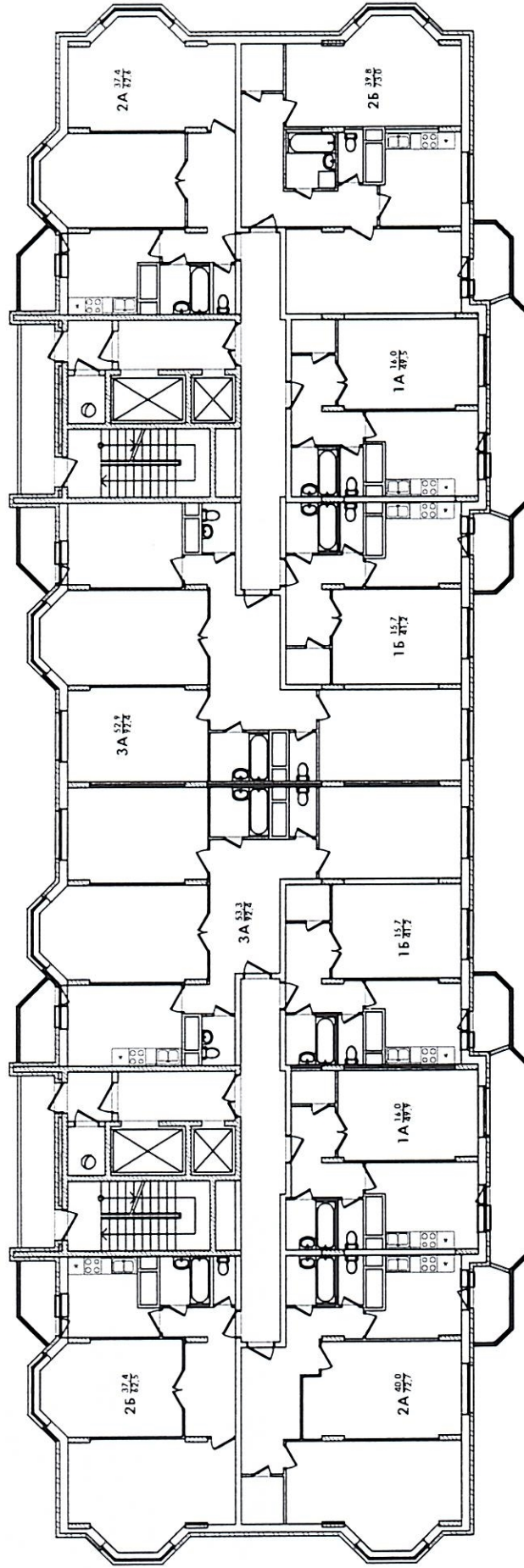
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Зайкина Л.А./

**«Участник долевого строительства»:**

---

4-16 ЭТАЖИ



Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_ - комнатная квартира, этаж- \_\_\_\_\_, на площадке \_\_\_\_\_-ая, площадью ориентировочно \_\_\_\_\_ квадратных метра согласно проектной документации с учётом помещений вспомогательного использования (лоджия, балкон и т.п.).

Участник долевого строительства:

Застройщик: ООО СЗ "ИнЭС "

Занкина Л.А.

к Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/16-  
от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**ВЕДОМОСТЬ**  
отделки помещений

№№ п/п	Наименование работ, инженерного оборудования	Смонтировано (установлено) оборудование и выполнены работы по отделке жилого помещения
1	2	3
1	Холодное и горячее водоснабжение	Общедомовой стояк (стальной) размещается в с/у; На холодное водоснабжение: абонентский отвод от общедомового стояка с установкой шарового крана, сетчатого фильтра, счетчика и регулятора давления(с2 по 10 этаж).На горячее водоснабжение: абонентский отвод от общедомового стояка с установкой шарового крана, сетчатого фильтра. Сантехприборы и подводка к ним устанавливаются владельцем.
2	Канализация	Общедомовой стояк (пластик) размещается в с/у. Абонентский отвод (тройник) от общедомового стояка с установкой заглушки.
3	Оборудование сантехкабин	Сантехоборудование не устанавливается.
4	Система отопления и вентиляция	Выполняется в объеме проекта с установкой приборов отопления в виде конвекторов. Вентиляционные отверстия выполняются без решеток.
5	Электромонтажные работы	Монтаж этажных щитов (УЭРМ) с установкой в них индивидуальных однофазных счетчиков. От УЭРМ предусматривается однофазный ввод в квартиру с установкой щита (типа ЩК) с вводным автоматом. Внутриквартирная сеть комплектуется и выполняется владельцем. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.
6	Слаботочные системы	Слаботочные системы : радио выполняется в объеме проекта на оконечное устройство с вводом в квартиру; телефонизация, телевидение, ОДС выполняется в объеме проекта до монтажных этажных щитов (УЭРМ) без ввода в квартиру.
7	Межкомнатные перегородки	Контуры Перегородок выполняются по проекту высотой в два кирпича.
8	Подготовка поверхностей стен и потолков	Железобетонные стены, внутриквартирные стены и перекрытия (потолки) не отделываются.
9	Подготовка под полы	Стяжка по плите перекрытия (полу) не выполняется. На лоджиях(балконах) стяжка не выполняется, напольная плитка не укладывается.
10	Двери	Устанавливается временная входная дверь с одним замком. Внутренние межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
11	Установка оконных блоков по контуру наружных стен	Оконные блоки и балконные двери в комплекте с фурнитурой. Подоконные доски не устанавливаются.
12	Лоджии (балконы)	Остекление лоджий (балконов) в одно стекло выполняется.

- Участник долевого строительства обязуется выполнить стяжку по плите перекрытия (полу) в соответствии с проектом жилого дома.

**Участник долевого строительства:**

**Застройщик:**  
**Генеральный директор**  
**ООО СЗ "ИнЭС"**

\_\_\_\_\_  
/Зайкина Л.А./