

**ДОГОВОР № 46/\_\_\_-МКД (АПР)  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Акционерное Общество «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент»** (сокращенное наименование: АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент», ОГРН 1127747132094, ИНН 7708774886, КПП 503001001 место нахождения: 143360, Московская обл., Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Августовская, дом 1, этаж 3, комната 6), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Каскад Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора ООО Управляющая компания «Каскад Эссет Менеджмент» Белова Максима Александровича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 07.02.2018 г., с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, . . . . . года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ . . . . . г., код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор № 46/\_\_\_ - МКД (АПР) участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

## **1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

**1.1. Малоэтажная жилая застройка «Парк Апрель»** - жилая застройка, границы которой установлены Проектом планировки территории и Проектом межевания территории, утвержденными Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 01.03.2016 № П17/337 (далее по тексту – **«Документация по планировке территории»**), и в пределах которой осуществляются Застройщиком мероприятия по строительству (созданию) жилых и нежилых объектов недвижимости, объектов социальной и инженерно-технической инфраструктуры, включая парковки, иные элементы благоустройства, элементы озеленения, а также иные объекты, предусмотренные Документацией по планировке.

**1.2. Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 50:26:0160602:690, общей площадью 11231 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажного жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Декабристов, входящий в состав земельных участков Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа № 46/АПР от «27» октября 2016 г., заключенного с собственником Земельного участка Обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестКапитал» (ОГРН 1117746286690), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.11.2016 г. сделана запись регистрации № 50-50/026-50/026/003/2016-2704/2.

**1.3. Многоквартирный дом** – многоквартирный 4-х этажный жилой дом с условным номером 4б, расположенный в составе Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель» и имеющий строительный адрес: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, ул. Декабристов, с инженерными сетями, коммуникациями и иными объектами, необходимыми для его жизнеобеспечения, который будет создан (построен) в будущем на Земельном участке. Класс энергоэффективности «В+». Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

**1.4. Жилое помещение** – \_\_ комнатная квартира, расположенная в Многоквартирном доме, в \_\_ подъезде, на \_\_ этаже, с условным номером \_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_ кв.м, без внутренней отделки (то есть без устройства полов, отделки стен и иных конструктивных элементов Жилого помещения любыми отделочными материалами/оборудованием), без возведения межкомнатных перегородок, а также без следующего инженерного оборудования: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, которые согласно законодательству Российской Федерации относятся к отделочным работам, материалам, оборудованию. Характеристики Жилого помещения и месторасположение в составе Многоквартирного дома, определены в Приложениях № 1-3 к Договору.

**1.5. Общее имущество** – входящее в состав Многоквартирного дома имущество (в том числе инженерно-техническое оборудование), не являющееся в соответствии с проектной документацией частью Объекта долевого строительства, иных жилых помещений в Многоквартирном доме и предназначенное для обслуживания более одного жилого помещения в Многоквартирном доме,

а также Земельный участок под Многоквартирным домом и иные предназначенные для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома объекты, расположенные на Земельном участке.

**1.6. Объект долевого строительства** – Жилое помещение, которое будет построено в составе Многоквартирного дома на Земельном участке, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и обладающее характеристиками в соответствии с проектной документацией, Приложениями № 1-3 к настоящему Договору и Проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

**1.7. Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в объеме, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, определяемый как сумма денежных средств на строительство (создание) и/или возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**1.8. Передаточный акт** - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

**1.9. Федеральный закон** - Федеральный закон РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» со всеми изменениями и дополнениями.

## **2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**2.1.** В соответствии со статьей 3 Федерального закона правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU50-26-18381-2021 от «11» мая 2021 г., выданное Застройщику Министерством жилищной политики Московской области;

- Договор аренды земельного участка с правом выкупа № 46/АПР от «27» октября 2016 г.;

Проектная декларация, с изменениями и дополнениями, опубликованная на сайте: Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <http://наш.дом.пф/>

**2.2.** Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.1 Договора.

**2.3.** Участнику долевого строительства известно, что Земельный участок подлежит выкупу Застройщиком. Участник долевого строительства в момент подписания настоящего Договора дает Застройщику свое согласие на выкуп Застройщиком Земельного участка и обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на выкуп Застройщиком Земельного участка, в течение пяти дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

**2.4.** В случае, предусмотренном п. 2.3. Договора по требованию Застройщика Участник долевого строительства обязуется подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении условий настоящего Договора (об изменении прав Застройщика на Земельный участок и изменении реквизитов правоустанавливающего документа Застройщика на Земельный участок).

**2.5.** Настоящим Участник уведомлен и согласен, что на момент заключения настоящего Договора, Застройщик передал Земельный участок (право аренды на Земельный участок) в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком, на условиях по усмотрению залогодателя.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком в залог банку Земельного участка в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком, на условиях по усмотрению залогодателя.

Застройщик вправе направлять денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, на погашение суммы основного долга по кредиту и/или займам, привлеченным Застройщиком в целях финансирования строительства Объекта долевого строительства, процентов, комиссий и иных платежей, предусмотренным соответствующим договором.

**2.6.** Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на размещение на Земельном участке сетей и иных объектов и сооружений инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов недвижимости, входящих в состав Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», к таким сетям инженерно-технического обеспечения, а также на государственную регистрацию прав Застройщика либо третьих лиц на указанные сети инженерно-технического обеспечения.

**2.7.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что в соответствии с проектной документацией Многоквартирного дома для жилых помещений, расположенных на первом этаже

Многоквартирного дома, предусматриваются отдельные входные группы с земельного участка. Указанные земельные участки могут быть использованы собственниками указанных жилых помещений в качестве дополнительных летних пространств. Владельцы жилых помещений Многоквартирного дома первого этажа имеют право пользования, содержания и эксплуатации придомового земельного участка в части, необходимой для использования отдельного входа в жилое помещение.

**2.8.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что в соответствии с проектной документацией Многоквартирного дома для жилых помещений, расположенных на четвертом этаже Многоквартирного дома, с номерами \_\_\_\_\_ предусмотрено двухсветное пространство в виде мансардных кровель с дополнительными оконными проемами. В случае оборудования Участником долевого строительства отдельного доступа на кровлю с учетом требований действующего законодательства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, владельцы с доступом на кровлю осуществляют мероприятия эксплуатационного характера в отношении кровли Многоквартирного дома. Владельцы иных жилых помещений Многоквартирного дома не вправе требовать предоставления доступа на кровлю Многоквартирного дома, а также препятствовать Владельцам с доступом на кровлю при осуществлении мероприятий эксплуатационного характера в отношении кровли Многоквартирного дома

Режим осуществления мероприятий эксплуатационного характера в отношении кровли Многоквартирного дома установлен заключаемым участниками долевого строительства Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», Застройщиком и Потребительским управленческо-эксплуатационным специализированным кооперативом «Парк Апрель» соглашением о разграничении зон эксплуатационной ответственности.

### 3. УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

**3.1.** Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счете-эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ.

### 4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**4.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Общая проектная площадь (кв. м)
—	—	—	—	—

**4.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Жилое помещение, имеющее характеристики, согласованные Сторонами в Приложениях № 1- 3 к настоящему Договору, а также доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество.

Технические характеристики Многоквартирного дома указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Местоположение Жилого помещения в составе строящегося Многоквартирного дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**4.3.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства по Передаточному акту после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок, указанный в п. 6.1. Договора, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

**4.4.** Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную настоящим Договором цену.

**4.5.** Общая проектная площадь Жилого помещения, указанная в п. 4.1. Договора, определена на основании проектной документации. Допустимое изменение общей фактической площади Жилого помещения, установленной по результатам проведения первичной инвентаризации, составляет 5% от его общей проектной площади, указанной в п. 4.1. Договора.

После окончания строительства и проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, будет установлен точный почтовый адрес Многоквартирного дома, номер Жилого помещения, фактическая общая площадь Жилого помещения.

**4.6.** В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном жилом доме, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ участниками долевого строительства, Застройщик имеет право завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию строительства Многоквартирного жилого дома в отношении Объекта, в том числе, в части порядка и объема возведения внутренних перегородок. Указанные изменения должны быть согласованы в порядке, установленном законодательством, и не требуют согласования с Участником долевого строительства.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**5.1.** Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля** \_\_\_\_\_ **копеек**, НДС не облагается в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39, пп. 1 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее по тексту – «**Цена Договора**»). Цена Договора определена как сумма денежных средств на строительство (создание) или возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. При превышении суммы затрат на строительство (создание) или возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта долевого строительства сумма превышения (экономия) остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения Застройщика.

**5.2.** Оплата Участником долевого строительства Цены настоящего Договора, указанной в п. 5.1., осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора на Счет эскроу (далее по тексту – «Счет эскроу»), открытый в \_\_\_\_\_ (Сокращенное наименование: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_) (далее по тексту – «Эскроу-агент») в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями Центрального банка Российской Федерации для учета и блокирования денежных средств с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

**5.2.1.** Цена Договора, указанная в п. 5.1. настоящего Договора уплачивается Участником долевого строительства на Счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора за счет собственных денежных средств в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек**.

Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства на Счет эскроу в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуется открыть безотзывной покрытый (депонированный) аккредитив в \_\_\_\_\_ Банк " \_\_\_\_\_ " в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек**.

Плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Банком-эмитентом и Исполняющим банком выступает \_\_\_\_\_;

Получателем средств по аккредитиву являются Участник долевого строительства (на Счет эскроу);

Необходимым условием открытия аккредитива является наличие на счете Участника долевого строительства, открываемом в Банке, суммы, достаточной для списания суммы покрытия аккредитива и уплаты комиссионного вознаграждения Банку. В случае нарушения Участником долевого строительства срока и условий оплаты аккредитива Застройщик отказывается от исполнения настоящего Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Участник долевого строительства, в случае нарушения ими сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ;

Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку следующих документов: оригинал настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора;

Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения аккредитива;

Срок действия аккредитива – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник долевого строительства;

В течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика и Банка вправе изменить условия аккредитива.

**5.2.2.** Условия Договора счета эскроу (далее по тексту – «Договор счета эскроу») предусмотрены в настоящем Договоре и в «\_\_\_\_\_название договора \_\_\_\_\_»:

- Эскроу-агент: \_\_\_\_\_;
- Депонент - Участник долевого строительства (\_\_\_\_\_);

- Бенефициар – Застройщик (Акционерное общество «Специализированный застройщик ПКС Девелопмент» (АО «Специализированный застройщик ПКС Девелопмент»));

- На момент подписания настоящего Договора Депонентом открыт Счет эскроу № \_\_\_\_\_;

- Депонируемая сумма - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_ копеек;**

- Срок зачисления денежных средств на Счет эскроу – **в дату исполнения аккредитива;**

- Зачисление на Счет эскроу иных денежных средств, кроме депонируемой суммы не допускается;

- Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты, указанной в п.6.1. настоящего Договора.

В случае, если срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома будет изменен, Участник долевого строительства обязуется заключить с Эскроу-агентом дополнительное соглашение о продлении срока условного депонирования к Договору счета эскроу (к \_\_\_\_\_ «название договора» \_\_\_\_\_);

Банковские реквизиты Бенефициара (Застройщика): р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_;

- Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Эскроу-агенту не выплачивается;

5.2.3. Эскроу-агент извещает Застройщика об открытии Счета эскроу путем направления уведомления на электронную почту Застройщика: escrow@kfamily.ru не позднее даты открытия Счета эскроу.

5.2.4. Застройщик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области направляет Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, копию настоящего Договора, где имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора. В случае электронной регистрации Договора, Застройщиком предоставляется Эскроу-агенту электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора.

5.2.5. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого, или

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет Застройщика, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если по нему имеется ссудная задолженность и если такой кредитный договор содержит соответствующее поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.2.6. Закрытие Счета эскроу производится по следующим основаниям:

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

- при завершении расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком);

- при расторжении настоящего Договора участия в долевом строительстве;

- при отказе от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке, в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5.2.7. В случае закрытия Счета эскроу, депонируемая сумма подлежит возврату Эскроу-агентом Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в «\_\_\_\_\_название договора\_\_\_\_\_».

**5.3.** В случае расторжения настоящего Договора, после завершения расчетов по договору с Бенефициаром (Застройщиком), вследствие чего, возникнут основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Застройщик возвращает уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора денежные средства в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора по реквизитам, указанным в таком соглашении о расторжении.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора распространяется на случаи, когда депонируемая сумма перечислена Эскроу-агентом со Счета эскроу на расчетный счет Застройщика.

**5.4.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм денежных средств в счет оплаты Цены Договора должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № 46/\_\_\_ - МКД (АПР) от «\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.»

**5.5.** Цена Договора является твердой, не обусловлена какой-либо методикой (регламентом или инструкцией) обмеров и/или подсчета площади Объекта долевого строительства. Расхождение между Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 Договора, и площадью Объекта долевого строительства с учетом положений, указанного в п. 4.5. Договора, полученной согласно обмерам, произведенным органами, осуществляющими техническую инвентаризацию (с учетом всех коэффициентов), не считается несогласованным изменением площади Объекта долевого строительства, не влечет, в этой связи, перерасчет Цены Договора и не может являться основанием для возврата, возмещения или иной компенсации оплаченных денежных средств (или их части) Участнику долевого строительства.

**5.6.** Если в отношении уполномоченного банка в котором открыт Счет эскроу, будет отозвана лицензия / введен мораторий на удовлетворение требований кредиторов, то Участник долевого строительства обязан заключить договор счета эскроу, на который выплачивается страховое возмещение, с другим уполномоченным банком, в течение 10 (Десяти) дней с момента отзыва лицензии / введения моратория на удовлетворение требований кредиторов. В случае выплаты страхового возмещения на новый счет эскроу в размере меньшем, чем цена Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить разницу в сумме денежных средств в течение 10 (Десяти) дней с момента открытия нового счета эскроу. Цена Договора считается оплаченной в полном объеме с момента поступления денежных средств на новый счет эскроу в размере Цены Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее «30» сентября 2023 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства – в течение трех месяцев с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами.

**6.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности к передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**6.4.** Участник долевого строительства обязуется в срок и по адресу, указанным в сообщении Застройщика согласно пункту 6.3. Договора, прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

Если у Участника долевого строительства имеются претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в течение срока, предоставленного для подписания Передаточного акта, потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания Передаточного акта.

**6.5.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4. Договора срок либо отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного ч. 5 ст. 8 Федерального закона), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе

составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. С даты составления указанного в настоящем пункте документа о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства также несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе по оплате услуг за управление Многоквартирным домом и по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**6.6.** С даты подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе по оплате услуг за управление Многоквартирным домом и по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**6.7.** Застройщик вправе (но не обязан) исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом передача Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному настоящей статьёй Договора.

**6.8.** В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в п. 6.1. Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения срока, указанного в п. 6.1. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**6.9.** Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик передает в собственность Наро-Фоминского городского округа, на основании заключенного с Застройщиком Социального соглашения, следующие объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, созданные в целях содействия, развития, содержания Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», согласно утверждённой Документации по планировке территории:

- канализационно-насосная станция;
- водозаборный узел;
- объекты электро- и газоснабжения;
- улично-дорожная сеть (с элементами обустройства) протяженностью 7,8 км и примыканиями к существующим автомобильным дорогам в количестве 1 шт.;
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, за исключением придомовых территорий;
- земельные участки под указанными в настоящем пункте объектами.

**6.10.** Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик передает в собственность Наро-Фоминского городского округа, на основании заключенного с Застройщиком Социального соглашения, следующие объекты социальной инфраструктуры, созданные в целях содействия, развития, содержания Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», согласно утверждённой Документации по планировке территории:

- здание для размещения дошкольных образовательных учреждений на 207 мест;
- здание для размещения общеобразовательной школы на 500 учащихся;
- земельные участки под указанными объектами.

**6.11.** В случае отказа соответствующего органа муниципального образования принять объекты, указанные в п. 6.9-6.10 Договора, или невозможности передать указанные объекты в муниципальную собственность, Участник долевого строительства согласен и уведомлен, что Застройщик передает указанные объекты Потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Парк Апрель» (ОГРН 1165074060777), членами которого являются приобретатели прав на жилые объекты в составе Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», в целях эксплуатации, ремонта, обслуживания переданных объектов.

**6.12.** Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик передает ограждение территории Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель» - шумозащитный экран, в целях содержания Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», в собственность ГУП «Автомобильные дороги».

**6.13.** Участник долевого строительства согласен и уведомлен, что Застройщик передает завершенные строительством иные объекты, не относящиеся к объектам, указанным в пунктах 6.9-6.12 Договора, и не относящиеся к составу Общего имущества Жилого дома, необходимые для жизнеобеспечения проживания граждан в Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель» Потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Парк

Апрель» (ОГРН 1165074060777), членами которого являются приобретатели прав на жилые объекты в составе Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель», в целях эксплуатации, ремонта, обслуживания этих объектов.

Передача в соответствии с настоящим пунктом Договора объектов в ПУЭСК «Парк Апрель» осуществляется на основании соглашения и передаточного акта, составленного между Застройщиком и ПУЭСК «Парк Апрель», без участия Участника долевого строительства.

После завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязан передать Многоквартирный дом в эксплуатацию управляющей организации.

**6.14.** В случае, если у Участника долевого строительства возникнет потребность в улучшении конструктивных и иных элементов Объекта долевого строительства силами Застройщика, то сроки передачи Участнику долевого строительства таких улучшений могут быть согласованы Сторонами дополнительно путем заключения соответствующего соглашения.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и его соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**7.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/ градостроительных регламентов, проектной документации.

**7.3.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

**7.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

**7.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в отношении Объекта долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства.

**7.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого участия, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности.

**7.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором, недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **8.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

**8.1.1.** Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора.

**8.1.2.** Принять Объект долевого строительства от Застройщика путем подписания Передаточного акта.

**8.1.3.** Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор на управление Многоквартирным домом с выбранной Застройщиком управляющей организацией. Участник долевого строительства настоящим соглашается с выбранным Застройщиком способом управления Многоквартирным домом и Общим имуществом, предусмотренным статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**8.1.4.** Предоставить совместно с Застройщиком настоящий Договор и все необходимые документы для его государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную



регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

**8.1.5.** В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Одновременно с возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, у него возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме у Участника долевого строительства будет пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства.

Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе услуги по осуществлению необходимых действий для государственной регистрации настоящего Договора, могут быть оказаны Участнику долевого строительства за дополнительную плату на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**8.1.6.** Участник долевого строительства извещен и дает свое согласие на то, что в случае не исполнения им обязательства, предусмотренного п. 8.1.5. настоящего Договора по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта объекта долевого строительства либо одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в соответствии с Разделом 6 настоящего Договора, Застройщик при наличии сведений о постановке объекта на государственный кадастровый учет, имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

После завершения государственной регистрации по заявлению Застройщика права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства и получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет по адресу, указанному в разделе 16 Договора, заказным письмом с описью вложения собственнику указанную Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Затраты, связанные с государственной регистрацией Застройщиком права собственности на Объект долевого строительства за Участником долевого строительства, предусмотренные п. 1 ст.333.3 НК РФ, входят в указанную п. 5.1. Цену Договора.

**8.1.7.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Договора в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, выполнения иных обязательств согласно настоящему Договору, и подписания Сторонами Передаточного акта.

**8.1.8.** Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору Участник долевого строительства несет самостоятельно.

**8.1.9.** Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также оформления права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме, включая оформление кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. По соглашению Сторон Застройщик может совершить от имени и за счет Участника долевого строительства на основании отдельного договора юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

- расходов по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе Общего имущества), оплате коммунальных услуг, расходов по уборке территории Земельного участка соразмерно доле владения площадью Общего имущества, с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.5 Договора;

- других расходов в связи с заключением, изменением, прекращением действия настоящего Договора.

## **8.2. Обязанности Застройщика:**

**8.2.1.** Построить (создать) Объект долевого строительства в составе Многоквартирного дома.

**8.2.2.** Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**8.2.3.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в установленный Договором срок путем подписания Передаточного акта.

**8.2.4.** Предоставить совместно с Участником долевого строительства настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

**8.2.5.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.5. Договора.

**8.2.6.** Застройщик вправе без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения помещений и Общего имущества. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика после полной оплаты Цены Договора в соответствии со статьей 5 настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства при уступке прав по настоящему Договору обязан передать также все свои обязанности по договору, включая обязанности, предусмотренные п. 8.1.2– 8.1.8 настоящего Договора, за исключением обязанности, предусмотренной п. 8.1.1 настоящего Договора.

**9.1.1.** При уступке права требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору, обязан предоставить Застройщику письменные доказательства перехода права требования от Участника долевого строительства к третьему лицу, в том числе копию прошедшего государственную регистрацию соглашения о передаче прав и обязанностей, письменные доказательства осуществления расчетов между прежним участником и новым участником долевого строительства, сведения о его полном наименовании (для юридических лиц), о его фамилии, имени и отчестве и дате рождения (для физических лиц), ОГРН (для юридических лиц), ИНН (если есть), о его месте нахождения (адресе), о его контактном телефоне, об адресе электронной почты.

**9.2.** Договор уступки прав требования по настоящему Договору, заключаемый Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор, и вступает в силу с момента его государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**9.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**9.4.** Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

**9.5.** Все последующие уступки прав требований, совершаемые новыми участниками долевого строительства, осуществляются только при условии письменного согласия Застройщика.

**9.6.** При уступке прав по настоящему Договору, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. При этом, прежний участник долевого строительства, новый участник долевого строительства и Эскроу-агент обязуются заключить Соглашение о замене стороны по договору об открытии счета эскроу в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей на нового участника долевого строительства.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы; обстоятельства непреодолимой силы определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В том числе к обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть, а также решения

государственных органов и органов местного самоуправления, изменения в законодательстве Российской Федерации, препятствующие выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятые после заключения настоящего Договора либо ставшие известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении настоящего Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

**10.2** Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

**10.3** В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более 2 (Двух) месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) рабочих дней.

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**11.1** Стороны предусмотрели претензионный порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее второй Стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

**11.2** Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**12.1** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**12.2** В случае расторжения настоящего Договора, и, как следствие, прекращения действия договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства.

Проценты за пользование денежными средствами, уплаченными Участником долевого строительства в счет оплаты Цены договора, за весь период не начисляются.

**12.3.** Стороны договорились о том, что при заключении Сторонами соглашения о расторжении Договора в случае, когда Застройщик надлежащим образом исполнял свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, связанные с заключением и расторжением Договора, сумма которых устанавливается в заключаемом Сторонами соглашении о расторжении Договора.

**12.4.** При расторжении настоящего Договора, согласно п.12.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику сумму, подлежащую к возмещению, путем перечисления в безналичном порядке суммы денежных средств, определенной в соглашении о расторжении Договора, на расчетный счет Застройщика в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## **13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**13.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

**13.2.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**13.3.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей

согласно статье 5 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**13.4.** В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона.

## **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**14.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

**14.2.** Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку всех его персональных данных (включая фамилию, имя, отчество, дату рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, гражданство, серию и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, идентификационный номер налогоплательщика, номер страхового свидетельства государственного пенсионного страхования, номер телефона, сведений о семейном положении, составе семьи) в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях их обработки Застройщиком в связи с заключением, исполнением и прекращением действия настоящего Договора, а также взаимодействия с Эскроу-агентом для размещения денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; обработка персональных данных может осуществляться путем совершения любого действия (операции) или совокупности действий (операций) 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, восстановление персональных данных. Участник также дает свое согласие на передачу и обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик.

**14.3.** Согласие, предусмотренное п. 14.2. Договора, предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения действия указанного Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве. Согласие может быть отозвано в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства письменного уведомления, при наличии подтверждения о его получении Застройщиком.

**14.4.** Стороны по настоящему Договору подтверждают, что они пришли к обоюдному соглашению об отказе от нотариального удостоверения своих подписей и настоящего Договора.

**14.5.** Все сообщения, уведомления направляются Сторонами друг другу по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 16 настоящего Договора почтовому адресу или вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку. Стороны установили, что сообщения, направленные Застройщиком Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, СМС-сообщений, и с использованием иных мессенджерах, по номерам телефонов указанных в разделе 16 Договора, равнозначны переписке заказным или ценным письмом через почтовые отделения Почты России.

**14.6.** В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. В противном случае, документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного Стороной по указанному адресу и при этом неполученного другой Стороной, считается дата отправления такого уведомления.

**14.7.** Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: первый экземпляр находится у Застройщика, второй - у Участника долевого строительства, третий экземпляр остается в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

## **15. ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Приложения к Договору:**

Приложение № 1 – Местоположение Жилого помещения № \_\_ на \_\_ этаже Многоквартирного дома,

расположенного на территории Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель»;  
Приложение № 2 - План Жилого помещения № \_\_\_;  
Приложение № 3 - Технические характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

## 16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

**АО «Специализированный Застройщик**

**ПКС Девелопмент»**

Место нахождения: 143360, Московская обл., Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Августовская, дом 1, этаж 3, комната 6

ОГРН 1127747132094,

ИНН 7708774886, КПП 503001001

р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_

Тел. 8 (495) 276-76-86, email: [info@kfamily.ru](mailto:info@kfamily.ru)

### Участник долевого строительства:

**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
**неотъемлемая часть Договора №**  
**46/\_\_\_-МКД (АИР) участия в долевом**  
**строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

Местоположение Жилого помещения № \_\_\_ на \_\_\_ этаже Многоквартирного дома, расположенного на территории Малоэтажной жилой застройки «Парк Апрель»

**Застройщик:**  
**АО «Специализированный Застройщик**  
**ПКС Девелопмент»**

**Участник долевого строительства:**  
**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / . . . \_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**Неотъемлемая часть Договора**  
**№ 46/\_\_\_-МКД (АПР) участия в долевом**  
**строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**План Жилого помещения**

Условный номер Жилого помещения	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Общая жилая площадь Жилого помещения (кв.м.)	
Общая проектная площадь Жилого помещения (кв. м)	

**Застройщик:**  
**АО «Специализированный Застройщик**  
**ПКС Девелопмент»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**  
**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_ / . . . \_\_\_\_\_

**Приложение № 3**  
**неотъемлемая часть Договора № 46/\_\_\_-МКД**  
**(АПР) участия в долевом строительстве от**  
**«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.**

**Технические характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства**

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	2	3
1	Материалы наружных стен	Наружные несущие стены из керамических блоков, облицованы кирпичом. Внутренние несущие стены из керамического блока
2	Материалы межэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты с монолитными участками.
3	Окна	ПВХ профиль
4	Перегородки межкомнатные	Отсутствуют (не возводятся).
5	Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением.
6	Водоснабжение	Ввод в Многоквартирный дом выполнен от центрального водопровода. Предусмотрен ввод водоснабжения в квартиру с установкой узла учета.
7	ХБ-канализация	Ввод в Многоквартирный дом выполнен от центральной системы канализации. Предусмотрен ввод канализации в квартиру.
8	Отопление	Теплоснабжение предусмотрено от отдельно стоящей газовой котельной. Производится установка радиаторов отопления внутри квартиры.
9	Электроснабжение	Ввод в квартиру – однофазный, в квартире установлен временный вводной распределительный щиток для проведения отделочных работ. Учет электроэнергии предусмотрен счетчиками марки «Меркурий» прямого включения, устанавливаемыми в этажных щитах. Проектный вводной распределительный щит, внутренние сети электроснабжения (проводка, розетки, выключатели, светильники, звонок, ДСУП, электрическая плита) приобретаются и устанавливаются за счет собственника квартиры. Мощность 10 кВт.
10	Телекоммуникации (телефон, телевидение, интернет)	Кабели телекоммуникаций и сети интернет прокладываются провайдером после подачи заявки от собственника квартиры.
<p>Вид и назначение объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства:  Многоквартирный жилой дом;  Количество подъездов (секций) согласно проекту: 5;  Количество этажей по подъездам (секциям) согласно проекту: 4;  Общая площадь (проектная): 6 007,08 кв.м.;  Количество квартир: 97;  Класс энергоэффективности: «В+»;  Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.</p>		

**Застройщик:**  
АО «Специализированный Застройщик  
ПКС Девелопмент»

**Участник долевого строительства:**  
Гражданин РФ

---