

Договор № ____ участия в долевом строительстве

г. Пушкино

«__» ____ 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ПрофСтрой Групп» (ООО «СЗ ПрофСтрой Групп»), ОГРН 1245000033112, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице Генерального директора Свириденко Юрия Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Фамилия Имя Отчество, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия: _____ номер: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Закон** – Федеральный закон 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».

1.2. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ПрофСтрой Групп», привлекающее денежные средства с использованием счетов эскроу Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на земельном участке строительства Объекта недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство №RU50-45-36001-2025 от 23.12.2025 года.

1.3. **Объект недвижимости** – «Многоэтажный жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Королёв, ул. Калининградская, д.9», который будет построен с привлечением денежных средств Участников долевого строительства на земельном участке по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, кадастровый номер 50:45:0040818:1639.

1.4. **Объект долевого строительства** – структурно обособленное жилое помещение – Квартира [Квартира-студия, Машино-место, Кладовая, Нежилое помещение коммерческого использования], подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее по тексту также – Квартира [Квартира, Квартира-студия, Машино-место, Кладовая, Нежилое помещение коммерческого использования]). Основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.5. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 2 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – фактическая площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости),

изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – фактическая площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. При определении общей площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства не учитываются любые отделочные работы, возведение перегородок/стен и любые иные работы, выполненные Участником долевого строительства и влияющие на изменение общей площади Объекта долевого строительства.

1.9. Участник долевого строительства – физическое лицо (юридическое лицо), вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта недвижимости на условиях настоящего Договора.

1.10. Проектная декларация – информация о «Застройщике» и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена «21» января 2026 г. № 50-004234 в Единой информационной системе жилищного строительства, на сайте <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство, в том числе разрешением на строительство, проектной документацией со всеми внесенными с нее изменениями на Объект недвижимости, положительным заключением негосударственной экспертизы проектной документации и учредительными документами Застройщика до подписания настоящего Договора. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что информация и документы доведены до него в полном объеме, содержание указанных документов ему понятно.

1.11. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства (создания) объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

1.12. Уполномоченный банк – Публичное акционерное общество «Банк ПСБ» (сокращенное наименование ПАО «Банк ПСБ»), место нахождения: Российская Федерация, 150003, город Ярославль, улица Республиканская, дом 16, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется своими силами и/или привлечением других лиц организовать и обеспечить строительство Многоэтажного жилого комплекса, по адресу: Московская область, городской округ Королёв, ул. Калининградская, д.9 (далее – Объект недвижимости), на земельном участке площадью 19 389 +/- 49 м², с кадастровым номером 50:45:0040818:1639. По окончании строительства (после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости) Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, определенный в пункте 1.4. настоящего Договора и Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2. Характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией передаются помещения, относящиеся к общему имуществу Объекта недвижимости,

пропорционально общей площади Объекта долевого строительства. План (схема) Объекта долевого строительства указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.

2.5. Нежилые помещения не являются общей долевой собственностью за исключением лифтовых, насосных и машинных отделений, диспетчерских и иных помещений, предназначенных для обеспечения эксплуатации коммунального обеспечения Объекта недвижимости.

2.6. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества, установленными статьей 30 и Главой 6 Жилищного Кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491.

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства гарантирует осуществление чистовой отделки Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет только после подписания Акта приема-передачи.

2.8. Почтовый адрес Объекта долевого строительства, его характеристики уточняются после окончания строительства Объекта недвижимости, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.9. Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Объекте недвижимости, а также на прилегающей к Объекта недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик выполняет работы по Объекту долевого строительства, предусмотренные Проектной декларацией.

2.10. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства, Жилого дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому, прямо не указанных в Проектной декларации и Договоре.

3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

3.1. Права Застройщика на привлечение денежных средств «Участников долевого строительства» по договорам участия в долевом строительстве для строительства (создания) Объекта недвижимости подтверждается следующими документами:

- дополнительным соглашением №3 от 20.10.2025 года, к Договору аренды земельного участка №90-033/24 от 08.08.2024 г.

Право аренды Застройщика зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись №50:45:0040818:1639-50/145/2025-3 от 14.11.2025.

- разрешением на строительство №RU50-45-36001-2025 от 23.12.2025 года, выдано Министерством Жилищной политики Московской области;

- проектная декларация (с учетом последующих изменений), размещенная в единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: **не позднее 23.12.2028 г.**

4.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее **21.12.2029 г.**, после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора.

4.3. Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.4. В случае досрочного ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, указанной в п. 4.1. Договора, подписание дополнительного соглашения Сторонами не требуется. При этом Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

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

4.6. В срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 6 настоящего Договора, в том числе полностью оплатить цену Договора, и принять Объект долевого строительства.

Уведомление считается доставленным Участнику долевого строительства по истечении 7 (семи) календарных дней с даты доставки уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в отделение почтовой связи Участника долевого строительства. При этом в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ, Участник долевого строительства несет риск неполучения указанного уведомления Застройщика.

4.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.8. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Законом, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства. Указанные меры по составлению одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо истечением срока хранения.

4.9. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют акт и указывают в нем разумный срок устранения выявленных недостатков, составляющий не менее 45 (сорока пяти) календарных дней. При этом Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства в целях устранения недостатков.

4.10. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в сроки, предусмотренные подписываемым Сторонами актом.

4.11. Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 4.6. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

4.12. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.13. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной Законом.

4.14. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию.

4.15. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

4.16. Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в настоящем Договоре, могут быть изменены при переносе срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на более позднюю дату по сравнению с датой, указанной в п. 4.1. Договора, в том числе и в следующих случаях:

- изменения законодательства о градостроительной деятельности;
- изменение Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- введения новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве;
- нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию;
- изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области;
- иных случаях по соглашению сторон.

В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

4.17. В случае досрочного ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по сравнению с датой, указанной в п. 4.2 Договора, подписание дополнительного соглашения Сторонами не требуется.

5. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с ГК РФ, Законом.

5.2. Условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства по Договору является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. ЦЕНА ДОГОВОРА

6.1. Цена настоящего Договора составляет _____ рублей (_____ рублей 00 копеек), НДС не облагается. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей приведенной площади объекта долевого строительства, и соответствующей общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

6.2. Расчетная цена за 1 (Один) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет _____ рублей (_____ рублей 00 копеек).

6.3. Цена Договора перерасчету не подлежит, за исключением случая возникновения разницы более чем на 1 (Один) м² между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения). Такой перерасчет производится до подписания Сторонами передаточного акта исходя из указанной в пункте 6.2. Договора стоимости 1 (Одного) м² общей приведенной площади жилого помещения (Квартиры) не включая площадь относящихся к таким квартирам балконов, лоджий, веранд и террас, а также других нежилых помещений.

6.4. В случае перерасчета цены Договора в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. В этом случае расчеты между Сторонами производятся в порядке и на условиях, предусмотренных дополнительным соглашением.

6.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта недвижимости, включая, но не ограничиваясь: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Объекта недвижимости, услуги по контрольно-пропускному пункту на объекте строительства, услуги по строительному контролю за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы, заключения, согласования, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; оплата за земельные участки; расходы по межеванию земельных участков, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; в том числе инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Объекта недвижимости к внешним источникам снабжения (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, канализования), работ и услуг по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта недвижимости, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на строительство Объекта недвижимости и т.п. По окончании строительства разница между денежными средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство будет являться экономией Застройщика, остающейся у него в распоряжении.

6.6. Расчеты по Договору производятся путем внесения Участником долевого строительства (депонентом) денежных средств в счет оплаты цены Договора на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

6.7. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО «Банк ПСБ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Банк ПСБ» (сокращенное наименование ПАО «Банк ПСБ»), ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555;

- адрес места нахождения: Российская Федерация, 150003, город Ярославль, улица Республиканская, дом 16;

- адрес электронной почты: escrow@psbank.ru

- номер телефона: 8(495) 787-33-33;

- Депонент: **Фамилия Имя Отчество**, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия: _____ номер: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ПрофСтрой Групп»;

Депонируемая сумма: _____ рублей (_____ рублей 00 копеек), НДС не облагается.

6.8. Основание перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;

Внесение денежных средств Участниками долевого строительства в счет уплаты Цены Договора производится на Счет эскроу, открытый в ПАО «Банк ПСБ» в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____), НДС не облагается, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течении 7 (Семи) банковских дней после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

6.9. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

6.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

6.11. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по договору на эскроу-счет до даты государственной регистрации настоящего Договора.

6.12. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на эскроу-счете, не начисляются. Вознаграждение эскроу-агентом по эскроу-счету, не выплачивается.

6.13. В случае отказа Эскроу-агента от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в ч. 5.2. ст. 7 Федерального Закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных

преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и 4 ст. 9 Закона.

6.14. Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком о том, что общая площадь Объекта долевого строительства, указанная настоящем Договоре и Приложении №1 к настоящему Договору, может быть изменена (уточнена) по результатам технической инвентаризации. Стороны установили, что допустимым изменением (уточнением) общей площади Объекта долевого строительства является изменение (уточнение) общей площади Объекта долевого строительства в размере не более 5 (пяти) процентов от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору.

6.15. Изменение (уточнение) общей площади Объекта долевого строительства в пределах, установленных пунктом 6.14, не является для Сторон настоящего Договора недостатком качества Объекта долевого строительства. В этом случае Стороны не имеют взаимных претензий. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.16. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится только после полной оплаты Застройщику цены настоящего Договора.

6.16.1. Заключение договоров долевого участия с участниками-работниками АО «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» (далее – Корпорация) возможно только после предоставления копии соглашения об изменении определенных сторонами условий Трудового договора, заключенного с Корпорацией с условием обязательной отработки не менее 5 (пяти) лет в Корпорации. [используется при заключении ДДУ с сотрудником Корпорации]

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на:

а) объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома;

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

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

7.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства долевого строительства по акту приема – передачи несет Застройщик.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. При содействии Участника долевого строительства совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.1.2. Обеспечить строительство Объекта недвижимости (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнить собственными или привлеченными силами всех работ по строительству Объекта недвижимости в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по строительному адресу: Московская область, городской округ Королёв, ул. Калининградская, д.9, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта недвижимости (включая Объект долевого строительства в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением №1 к настоящему Договору, по Акту приема-передачи. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

Сообщение может быть направлено:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку;

- в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком уведомления, на дату уведомления.

8.1.4. Использовать денежные средства, предоставленные Уполномоченным банком, для строительства (создания) им Объекта недвижимости и в иных целях, не противоречащих действующему федеральному законодательству.

8.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. и в Приложении №1 к настоящему Договору, по Акту приема-передачи в срок, установленный Договором, при условии исполнения Участнику долевого строительства в полном объеме финансовых обязательств по Договору, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии разделе 6 Договора.

8.1.6. Застройщик вправе не передавать по акту приема - передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

8.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

8.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случае, предусмотренном п. 8.1.5, 4.8. настоящего Договора.

8.1.9. После сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения на Объекте долевого строительства коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

8.2. По настоящему Договору Застройщик вправе:

8.2.1. Вносить в Объект недвижимости и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы и (или) оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и (или) оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации. При этом если в результате таких изменений изменится конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта долевого строительства, при условии сохранения количества комнат или их увеличения, Стороны пришли к соглашению не признавать такие

изменения существенными за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п. 6.7 настоящего Договора с учетом статьи 6 настоящего Договора взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2.3. В соответствии со ст.5 Закона, за нарушение Участником долевого строительства срока платежа, установленного Договором более чем на два месяца, а равно за нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.2.4. В соответствии со ст. 9 Закона расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.2.5. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику долевого строительства и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо с момента истечения установленного срока хранения письма в отделении почтовой связи, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

8.2.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законом, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почтовому адресу Участника долевого строительства по почте, заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

8.2.7. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.2.8. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

8.2.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Жилым домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта недвижимости, выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

8.2.10. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой Объект и Акта приема-передачи и/или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2.11. Потребовать от Участника долевого строительства приведения Объекта долевого строительства в первоначальное состояние, в котором он находился до проведения работ. При этом, под первоначальным состоянием Стороны понимают состояние Объекта, в котором он находился на дату подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

8.2.12. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства и Кредитора.

8.2.13. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Участник долевого строительства вправе:

9.1.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Объекта недвижимости.

9.1.2. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику долевого строительства для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных ст. 20, 21 Закона.

9.1.3. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

9.1.4. Обратиться за свой счет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.2. Участник долевого строительства обязуется:

9.2.1. Предоставить Застройщику все необходимые документы для осуществления государственной регистрации Договора, согласие супруга (и) (при необходимости). Участник долевого строительства обязан передать Застройщику документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

9.2.2. Своевременно и полностью произвести оплату в соответствии с условиями настоящего Договора.

9.2.3. В случае оплаты Договора ранее его государственной регистрации возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9.2.4. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п. 6.7 Договора, уплатить 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 до момента фактического исполнения нарушенного обязательства.

9.2.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи.

9.2.6. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче при условии исполнения обязательств по оплате цены Договора, в том числе, доплаты, установленной п. 6.2. настоящего Договора.

9.2.7. Участник долевого строительства, в случае привлечения специалиста в ходе осмотра Объекта долевого строительства (приемки) и/или в случае проведения по инициативе Участника долевого строительства экспертизы (исследования) качества Объекта долевого строительства на предмет его соответствия условиям Договора, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям, проектной документации, самостоятельно несет расходы по оплате услуг специалиста и/или по оплате стоимости экспертизы (исследования). Указанные расходы не подлежат возмещению Застройщиком.

9.2.8. В день подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, заключить с управляющей организацией договор управления Объектом недвижимости.

9.2.9. До оформления прав собственности на Объект долевого строительства не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.

9.2.10. Не проводить установку любых устройств и сооружений, а также не проводить любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, без предварительного письменного разрешения Застройщика. В противном случае Участник долевого строительства несет затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник долевого строительства.

9.2.11. Рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего обращения.

9.2.12. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях путем направления Застройщику ценного заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения. В случае неисполнения участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

9.2.13. В случае прекращения Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Объекта недвижимости.

9.2.14. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства не позднее даты осмотра Объекта долевого строительства подать заявление Застройщику в форме акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре.

9.2.15. Совместно с Застройщиком подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 10 (Десяти) дней с момента подписания настоящего Договора, при этом расходы по государственной регистрации настоящего Договора и другие расходы, связанные с оформлением документов, по Договору несет Застройщик.

9.2.16. Выполнять все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

9.2.17. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения с Эскроу-агентом дополнительного соглашения о продлении срока условного депонирования денежных средств, уведомить Застройщика с указанием нового срока условного депонирования.

9.2.18. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента выполнения им в полном объеме своих финансовых обязанностей в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.2.19. Участник долевого строительства признается уклоняющимся от принятия Объекта по истечении двух месяцев со дня получения уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, либо по истечении двух месяцев со дня истечения установленного срока хранения уведомления Застройщика в отделении почтовой связи.

9.2.20. Стороны договорились, что в случае принятия Правительством Российской Федерации решений, предусмотренных ст. 18 ФЗ №46-ФЗ от 08.03.2022, регулирующих правоотношения в области долевого строительства, Стороны руководствуются указанными решениями.

9.2.21. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Застройщика за средства Участника долевого строительства.

9.2.22. Отработать в АО «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» не менее 5 (пяти) лет с даты подписания соглашения № б/н от _____ года. **Используется при заключении ДДУ с сотрудником Корпорации**

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после получения письменного согласия Застройщика и уплаты цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.4. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее — Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с документами, подтверждающим его государственную регистрацию.

10.5. Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика передать свои права и/или обязанности по Договору третьими лицами и/или обременять их каким-либо образом, в т.ч. передавать в залог.

10.6. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласий Участника долевого строительства, указанных в п. 12.4. Договора. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п. 12.4. Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

10.7. Расходы по государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства, несет цессионарий.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган приостановит регистрацию либо даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны в кратчайший возможный срок привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.2. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.3. Участник проинформирован и путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу объектов коммунально-бытового, социального назначения, объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории и относящихся в том числе к Объекту недвижимости (за исключением имущества, находящегося в общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме),

построенных Застройщиком или иными лицами, в муниципальную собственность, собственность соответствующих ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших указанные выше объекты социальной инфраструктуры, сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным лицам, в том числе на безвозмездной основе.

11.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в части земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040818:1639.

11.4.1. На последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком в целях строительства Объекта недвижимого имущества или других объектов недвижимости на земельном участке.

11.4.2. На изменение характеристик земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости.

11.4.3. На последующее (до и/или после ввода в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, при наличии у последнего соответствующих полномочий, границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под многоквартирным жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменения (уточнения) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности и аренды на земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности и аренды на вновь образованные земельные участки.

11.4.4. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

11.4.5. На прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности Застройщика и/или иного лица на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый Объект недвижимости, и возникновение залога права собственности на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости.

11.4.6. На изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости.

11.4.7. На отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Объект недвижимости, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом.

11.5. Стороны заверяют друг друга и гарантируют, что не имеют гражданства, а равно вида на жительство, иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022г. № 430-р.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до ее передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

12.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом и настоящим Договором.

12.3. В целях соблюдения норм Закона Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пять) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

12.4. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, и (или) обязательств по передаче настоящего Договора на государственную регистрацию, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, за каждый день просрочки.

12.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных статьей 7 настоящего Договора, в соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского кодекса РФ.

12.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного порядка разрешения споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРМ-МАЖОР)

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

13.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

13.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

13.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

13.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (Девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (Один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Настоящий Договор подписывается сторонами и подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

14.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (наименование регистрирующего органа) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

14.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

14.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

14.5. Нарушение Участником долевого строительства срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

14.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

15.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.5. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору (в том числе с целью передачи персональных данных Эскроу-агенту) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

15.6. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

15.7. Настоящий Договор составлен, в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Приложение №1: Основные характеристики Объекта долевого строительства.

Приложение №2: поэтажный план и план (схема) Объекта долевого строительства.

17. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «СЗ ПрофСтрой Групп»

Юридический адрес: 141204 Московская область, г.о. Пушкинский г. Пушкино, ул. Грибоедова, д.7 помещение 703

Почтовый адрес: 141204 Московская область, г.о. Пушкинский г. Пушкино, ул. Грибоедова, д.7 помещение 703

ИНН 5038188054

КПП 503801001

ОГРН 1245000033112

Банк: ПАО "Банк ПСБ" г. Ярославль

Банковский счёт: 40702810400000355879

к/с: 30101810400000000555

БИК: 044525555

Телефон +7 985 044-10-63,

+ 7 985 033-08-08

Электронная почта ddy@profstroy.ru

Участник долевого строительства

Фамилия: _____;

Имя: _____;

Отчество: _____;

Пол: _____

Дата рождения: _____.

Место рождения: _____

Паспорт гражданина РФ серия: _____ номер:

_____, когда и кем выдан: _____, дата

выдачи: _____, код подразделения _____

Зарегистрированный по адресу: _____

ИНН: _____

СНИЛС: _____

Телефон: _____

Электронная почта: _____

Почтовый адрес: _____

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / Свириденко Ю.П. /

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 2026 г.

Основные характеристики Объекта долевого строительства

Объект недвижимости: «Многоэтажный жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Королёв, ул. Калининградская, д.9».

1. Вид – здание.
2. Назначение объекта – **Многokвартирный дом.**
3. Количество этажей – **2-25-25-25.**
4. Общая площадь – **67272,95 кв. м.**
5. Материал наружных стен – **С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).**
6. Материал поэтажных перекрытий – **Монолитные железобетонные.**
7. Класс энергоэффективности – **A+.**
8. Класс сейсмостойкости – **5.**
9. Отнесение к уникальным объектам – **не относится.**

Комплектация и характеристики **Объекта долевого строительства:**

1. Назначение - **квартира.**
2. Этаж расположения - ____.
3. Подъезд (корпус)- _
4. Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией- ____
5. Порядковый номер на этаже - ____
6. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – ____ кв.м,
(с учетом площади **веранды с коэф. 1**, в том числе)
7. Общая площадь Объекта долевого строительства- ____ кв.м.
8. Жилая площадь квартиры – ____ кв.м
9. Количество комнат- ____
10. Комната – ____ кв.м
11. Кухня- ____ кв.м
12. Гардеробная- ____ кв.м.
13. Прихожая – ____ кв.м
14. Санузел- ____ кв.м
15. Веранда – ____ кв.м.
16. Общая _____ стоимость _____ квартиры _____ рублей
(_____ рублей 00 копеек), НДС не облагается.

Объект долевого строительства сдается под отделку с выполнением следующих работ:

- Стены: без отделки;
- Межкомнатные перегородки: - Межкомнатные перегородки: гипсовые пазогребневые плиты толщиной 80 мм выполняются в один ряд блоков (перегородки межкомнатные и в сан.узлах);
- Потолок: без отделки, высота потолков 2,80/2,70 м.; [изменяемый параметр в зависимости от этажа]
- Пол: без отделки;
- Окна: из ПВХ-профиля со стеклопакетами;

- Остекление веранд и лоджий: с применением системы витражей из алюминиевых профилей;
- Дверь входная: глухая из оргалита, деревянная или глухая металлическая не утепленная;
- Водоснабжение: обеспечение точки подключения в границах квартиры без выполнения горизонтальной трубной разводки до сантехнических приборов и без установки концевых приборов (унитаз, умывальник, мойка, ванна, смеситель);
- Канализование: вертикальные стояки из полипропиленовые трубы с квартирным отводом без горизонтальной разводки;
- Теплоснабжение: система отопления двухтрубная периметральная-тупиковая. Радиаторы стальные панельные, разводка горизонтальная;
- Электроснабжение: предусмотрено устройство сети электроснабжения от УЭРМ до вводного квартирного щитка. Для групповой сети освещения, розеточной сети предусмотрено в пределах квартиры устройство скрытых в монолитных стенах и потолке кабель-каналов. Устройство электрической кабельной разводки и оконечного оборудования в пределах квартиры (выключатели, выключатели, розетки, электроплиты и иное электрооборудование) – не предусмотрено.
- Полотенцесушитель: не предусмотрен;
- Интернет, телевидение, телефонизация, домофония - обеспечение техническими возможностями (для слаботочных систем предусмотрена прокладка сетей от этажного распределительного шкафа до ввода в квартиру);
- Система вентиляции - приточно-вытяжная с естественным побуждением. Приток воздуха обеспечивается накладными регулируемые клапанами для микропроветривания на окнах или открыванием окон. Удаление воздуха обеспечивается вентиляционными каналами. Вентиляционные отверстия (проемы вентиляционных шахт) в квартирах, расположенных на двух последних этажах Объекта недвижимости оборудованы бытовыми вентиляторами;
- Система кондиционирования: на фасаде Объекта недвижимости установлены корзины для наружных блоков кондиционеров.

На каждый «Объект долевого строительства» устанавливаются приборы учета горячего, холодного водоснабжения, тепловой и электроэнергии в местах, предусмотренных проектом.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что:

а) в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула;

б) вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках их качестве Объекта долевого строительства, а также не предоставляют Участнику долевого строительства прав отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, а также использования Застройщиком заменяемых материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу отделочных работ. Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника долевого строительства и подписания дополнительного соглашения к Договору;

Подписи сторон

Застройщик

ООО «СЗ ПрофСтрой Групп»

Участник долевого строительства

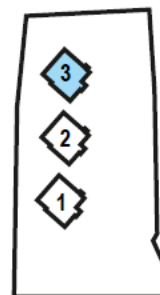
Генеральный директор

_____/ Свириденко Ю.П. /

_____/ _____/

Приложение №2 к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от «__» _____ 2026 г.

Позтажный план и план (схема) Объекта долевого строительства.

В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для «Застройщика» каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, в «Объекте долевого строительства» указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, направление открытия дверей, могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Подписи сторон**Застройщик**

ООО «СЗ ПрофСтрой Групп»

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/ Свириденко Ю.П. /

_____/ _____/