

Договор участия в долевом строительстве № ДДУ/16/4-

г. Лобня Московская области

« ____ » _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвестэнергострой» (ООО СЗ «ИнЭС»), ОГРН № 1025003078605, ИНН 5025013890, КПП 771801001, в лице Генерального директора Заикиной Любови Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, гражданин РФ, дата рождения – _____ года, место рождения – _____, пол – муж, паспорт _____ выдан _____, _____ 16.03.2012г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

Многokвартирный дом (далее – Дом) – 16-ти этажный двухсекционный жилой дом №3 со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже, возводимый по адресу:

Московская область, город Лобня, улица Кольцевая дом №12, общей площадью многоквартирного дома 13115,5 (тринадцать тысяч сто пятнадцать целых пять десятых) квадратных метров, общей площадью жилых помещений ориентировочно- 8694,00 (восемь тысяч шестьсот девяносто четыре) квадратных метров, общей площадью нежилых помещений ориентировочно 529,0 (пятьсот двадцать девять) квадратных метров, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством территории, материал наружных стен – монолитно железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов(кирпич, керамические камни, блоки), материал поэтажных перекрытий – монолитные- железобетонные, строящийся Застройщиком на земельном участке общей площадью 2597,0 (две тысячи пятьсот девяносто семь) квадратных метра с кадастровым номером 50:41:0020527:20, расположенном по адресу: Московская область, город Лобня, улица Кольцевая дом №12. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство многоэтажного жилого дома, в том числе строительство объектов социального обеспечения, коммунального хозяйства, транспортной инфраструктуры и инженерных сетей (далее по тексту - «Земельный участок»), принадлежащем Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 24-16 от 22.08.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 13.09.2016 г. за № 50-50/041-50/041/008/2016-5838.

Земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020527:20, расположенный по адресу: Московская область, город Лобня, улица Кольцевая, дом №12 является Предметом залога у ПАО Сбербанк г. Москва по договору ипотеки № 00190020-И1 от 16 марта 2020 года. Договор ипотеки зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25 марта 2020 года за № 50:41:0020527:20-50/041/2020-3.

Объект долевого строительства (Квартира) - изолированное, предназначенное для проживания граждан жилое помещение (квартира), состоящее из комнаты (комнат), помещений вспомогательного назначения, а также лоджии и балкона, и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в собственность в соответствии с условиями настоящего договора после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная согласно проектной документации Дома в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, без учета обмеров Квартиры, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости в установленном законом порядке.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная согласно проектной документации Дома в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров Квартиры, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости в установленном законом порядке.

Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ на основании обмеров Квартиры, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости в установленном законом порядке.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр на основании обмеров Квартиры, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости в установленном законом порядке, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Проектная общая строительная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная согласно проектной документации Дома, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджий и балконов без применения понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров Квартиры, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости в установленном законом порядке.

Общая строительная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, на основании обмеров Квартиры, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости в установленном законом порядке, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджий и балконов без применения понижающих коэффициентов, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.2. Характеристики Объекта долевого строительства:

- секция _____
- этаж _____
- № квартиры _____
- количество комнат _____, площади комнат _____
- количество помещений вспомогательного использования _____, площади помещений вспомогательного назначения _____
- количество лоджий _____, площадь лоджий _____
- количество балконов _____, площадь балконов _____.

Проектная общая строительная площадь Объекта долевого строительства _____

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства _____

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства _____

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

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

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2.1.3. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.1.4. Разрешение на строительство от 28 августа 2019 года № RU50-41-14165-2019, выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

2.1.5. Договор аренды от 22 августа 2016 года № 24-16 земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020527:20 площадью 2597,0 квадратных метров, (номер записи о государственной регистрации договора аренды - № 50-50/041-50/041/008/2016-5838).

2.1.6. Постановление Администрации города Лобня Московской области от 20 октября 2014 года № 1737.

2.1.7. Заключение от 28 апреля 2020 года № 00058-20ИСХ/ЗОСТ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, выданное Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области.

2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу www.ooo-ines.ru.

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

2.4. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – не позднее «**28**» октября 2021 года.

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке, и в предусмотренный настоящим договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, имеющий характеристики указанные в п.1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и

принять Объект долевого участия от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.1.1. Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком, в том числе, с использованием кредитных средств, предоставленных Застройщику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Кредитор) на финансирование затрат по строительству жилого дома по строительному адресу: Московская область, г.Лобня, ул. Кольцевая, дом 12 в соответствии с договором об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16 марта 2020 года № 00190020/00733200. В качестве своевременного и полного выполнения своих обязательств по данному договору, Заемщик (Застройщик) предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору, помимо прочего, залог права аренды земельного участка с кадастровым номером № 50:41:0020527:20).

3.2. В рамках настоящего договора Застройщик обязуется:

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

3.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.5. Договора, по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством и настоящим договором.

3.2.3. Направить Участнику долевого строительства в установленном законом порядке не позднее срока, указанного в п. 2.5. Договора, уведомление о завершении строительства дома и о готовности передать Объект долевого строительства, указав в нем дату не позднее которой Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства.

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

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

3.2.6. Выполнять обязанности, которые в соответствии с настоящим договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить Цену договора в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, и до момента передачи Объекта долевого строительства, внести сумму денежных средств, оплачиваемых за увеличение площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации Квартиры, в соответствии с п. 4.7 Договора.

3.3.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства по передаточному Акту в течение 3(трех) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика.

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

3.3.5. До внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

После внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого

строительства, все действия по переносу стен и перегородок и изменению планировки, возможны только получения согласования, в установленном законом порядке, включая согласие собственников иных помещений в Доме и получение разрешений межведомственных комиссий.

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

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

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

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

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

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

в) получения письменного согласия от Застройщика на такую уступку.

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

3.4.3. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в

письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и должна быть направлена в адрес Стороны-получателя ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения. При этом корреспонденция будет считаться полученной в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

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

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

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства) составляет _____ рублей _____ копеек за Объект долевого строительства.

Цена Договора является неизменной, за исключением случая, указанного в пункте 4.3. настоящего договора.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ No 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе возмещение затрат оплату по договору аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, выполнение строительных работ, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, которые включают в том числе: расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончании их строительства органам местного самоуправления, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство. Денежные средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать, данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

4.3. Стороны установили, что в случае, если после завершения технической инвентаризации Дома и определения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, Цена договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается до величины, равной произведению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, и стоимости одного квадратного метра

строительства Объекта долевого строительства, которая составляет _____ (рублей).

При наступлении условия, указанного в настоящем пункте Цена договора изменяется автоматически и заключения дополнительного соглашения Сторон не требуется.

4.4. Расчеты между Сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства (Депонента) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета - Депонента в счет уплаты Цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow.Sberbank@sberbank.ru.

Депонент: Участник долевого строительства

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

Депонируемая сумма: _____

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее _____.

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

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

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

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

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, осуществляется по поручению Участника долевого строительства со счета эскроу, открытого на его имя в ПАО Сбербанк России:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве,
- после государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов Сторон, описания характеристик Объекта долевого строительства (местоположение, площадь, стоимость, основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

В случае не поступления на счет эскроу денежных средств Участника долевого строительства в пятидневный срок со дня государственной регистрации настоящего договора, Застройщик отправляет уведомления:

- Участнику долевого строительства;

- в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в ПАО Сбербанк о том, что настоящий договор, неоплаченный в установленный срок, расторгается в одностороннем порядке.

Настоящий договор считается расторгнутым Застройщиком в одностороннем порядке с даты отправки всех уведомлений.

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

4.5. Участник долевого строительства (Депонент) не имеет права осуществлять какие-либо платежи по настоящему договору на расчетный счет Застройщика.

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

4.7. Стороны договорились, что в случае увеличения Цены договора по основаниям, указанным в пункте 4.3. настоящего договора, Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести дополнительную оплату с использованием счета эскроу или иным способом не противоречащим законодательству.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

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

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

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

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в соответствии с Гарантией завода-изготовителя: техническими паспортами и др. документами, выданными заводом-изготовителем.

6. Передача объекта долевого строительства

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

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

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.5 настоящего Договора.

Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства до наступления указанного в п.2.5. срока. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется принять его в порядке, указанном в настоящем Договоре применительно к дате реального предъявления Участнику долевого строительства для приемки.

6.4. Не позднее даты принятия объекта, указанной в уведомлении о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

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

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

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

7.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в случае задержки оплаты по договору предусмотренной п. 4.4. настоящего договора более, чем на 5 рабочих дней.

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

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

8. Порядок разрешения споров

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

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

9. Ответственность сторон

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

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору согласно п. 3.3.5. настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от Цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора.

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

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

10. Освобождение от ответственности (форс - мажор)

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

- форс-мажорных обстоятельств к которым относятся: военные действия, землетрясение, пожар, наводнение, стихийные бедствия, возникновение эпидемии или пандемии, и иные обстоятельства чрезвычайного характера, если они непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора;

- принятие нормативного акта, ограничивающего осуществление экономической деятельности, к которым относятся: федеральный закон, постановления, указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, которые препятствуют исполнению Сторонами настоящего Договора, в частности меры, принимаемые государственными органами в целях минимизации последствий распространения заболеваний;

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

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

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

11. Заключительные положения

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

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

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

11.4. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

11.5. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого

строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

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

11.7. Неотъемлемой частью Договора является:

11.7.1. Приложение № 1 Границы объекта долевого строительства на поэтажном плане.

11.7.2. Приложение № 2 Ведомость отделки объекта долевого строительства

12. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ «ИнЭС»

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

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

ИНН/КПП 5025013890/771801001

р/с 40702810140000072209 в ПАО Сбербанк г.Москва

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

_____/Зайкина Л.А./

«Участник долевого строительства»:
