

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое

_____ две тысячи двадцать четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мега-мечта", зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Дмитров Московской области 26 ноября 2004 года, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 50 № 007618724, ОГРН 1045001633907, ИНН 5007036044, КПП 500701001, адрес: Московская область, Дмитровский городской округ, с. Озерецкое, ул. Бульвар Радости, дом № 37, в лице _____, действующей на основании доверенности № _____ от _____ г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и
гражданин РФ _____, действующая от своего имени, именуемая **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

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

Многоквартирный дом — жилой дом № - __ (условный номер) (далее по тексту – Многоквартирный дом), месторасположение которого указано в Приложении № 1 (Схема расположения многоквартирных домов квартала застройки № 3.10 (условный номер квартала застройки 18-19 в жилом комплексе «Мечта»), состоящий из 5-ти этажей, общей площадью квартир ориентировочно _____ кв. м., общей площадью многоквартирного дома ориентировочно _____ кв.м расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое, с подведенными инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0110301:146 общей площадью 19956 кв.м., в составе застройки участка № 1 площадью 222,32 га жилого поселения с развитой инфраструктурой, расположенном по адресу: Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон. (далее по тексту – Земельный участок).

Многоквартирный дом выполняется в соответствии с чертежами в полном объеме. Конструкция здания- сборно-железобетонный каркас с заполнением газобетонными блоками. Фундамент: забивные железобетонные сваи с монолитными отдельно стоящими железобетонными ростверками. Наружные стены несущие с опиранием на междуэтажные перекрытия представляют собой многослойную конструкцию:внутренний слой из газобетонных блоков; вентилируемый фасад из фиброцементных панелей и эффективного утеплителя. Конструкция внутренних стен и перегородок: газобетонные блоки, керамзитобетонные блоки, керамический кирпич. Все перекрытия и покрытие запроектированы из сборных железобетонных пустотных плит. Конструкция кровли: плоская с гидроизоляционным ковром из рулонных битумно-полимерных материалов с внутренним водостоком.

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома – А. В соответствии со СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических регионах» Московская область относится к зоне с сейсмической активностью менее 6 баллов, в связи с чем специальные конструктивные мероприятия по сейсмостойкости не требуются.

Объект долевого строительства (далее - Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания граждан жилое помещение № __ (условный номер Квартиры в Многоквартирном доме), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Многоквартирного дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Условный номер Квартире присваивается Застройщиком на основании данных проектной декларации и может быть изменен после проведения первичной технической инвентаризации Многоквартирного дома.

Квартира имеет следующие характеристики:

Условный номер Квартиры	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Проектная общая площадь, м2	Количество комнат	Проектная Площадь комнат		Проектная Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Проектная площадь, м2	Наименование помещения	Проектная площадь, м2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	жило е							прихожая	
								кухня	
								с/у	
								гардеробна я	

Технические характеристики Квартиры и Общего имущества определяются в соответствии с проектной документацией и приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте по адресу: наш.дом.рф.

План Квартиры содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане условных обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, лестниц и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Перечень конструктивных решений и виды выполняемых работ в Квартире указываются в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Проектирование и строительство Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Общее имущество – созданные за счет средств Участника долевого строительства помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок ориентировочной площадью _____ м², на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на земельном участке объекты.

В состав создаваемого за счет денежных средств Участника долевого строительства общего имущества дополнительно входят следующие объекты: наружные инженерные коммуникации, в том числе: внутриквартальные сети водоснабжения и оборудование, внутриквартальные сети водоотведения и оборудование, внутриквартальные сети электроснабжения и электрооборудование, сети слаботочные (без оборудования), щиты подъездные слаботочные, столбы уличного освещения, наружное освещение (включая ландшафтное и фасадное), асфальтовое покрытие внутриквартальных проездов, тротуары, наружное ограждение территории жилого комплекса «Мечта», зеленые насаждения: деревья, кустарники, газоны, элементы благоустройства: скамейки, урны, указатели домов и улиц, дорожные знаки, искусственные неровности («дорожные полицейские»), информационные щиты, видеонаблюдение уличное и подъездное, домофоны, площадки для сбора ТКО (далее по тексту – Общее имущество).

Мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения не входят в Цену настоящего Договора.

1.2. Право собственности на Квартиру и Общее имущество возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права на Квартиру в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

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

2.2.1. Разрешением на строительство № RU50520000-338, выданным Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области «31» декабря 2014 г.;

2.2.2. Правом собственности на земельный участок с кадастровым номером

50:04:0110301:146, общей площадью 19956 кв.м., расположенным по адресу: Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое, в границах которого осуществляется строительство Многоквартирного дома и Общего имущества, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.11.2023 г. сделана запись о регистрации: № 50:04:0110301:146-50/113/2023-11.

2.3. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: наш.дом.рф.

2.4. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении расположенном по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, с. Озерецкое, бульвар Радости, д.37, в течение рабочего времени (пн.-пт. с 10-00 до 18-00).

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав Общего имущества – 30.06.2028 г. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Объекта долевого строительства 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 предложение об изменении договора.

2.6. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства.

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 Многоквартирного 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 объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, и Общее имущество, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Квартиру и Общее имущество от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и создание Общего имущества.

3.2.2. Передать Квартиру и Общее имущество Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.5. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном законом и настоящим Договором, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1, 3.3.2 Договора.

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению.

3.2.4. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора.

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

3.2.6. Застройщик имеет право передать Квартиру и Общее имущество в собственность Участнику долевого строительства ранее указанного в п. 2.5. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Объекта долевого строительства и Общего имущества в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение 3-х (Трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора передать Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (включая нотариально удостоверенные) и осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Квартиру - приступить к приемке Квартиры в порядке, предусмотренном Законом и настоящим Договором.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Квартире. Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустойки, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта.

3.3.4. Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника

долевого строительства на Квартиру, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

3.3.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, не производить в ней какие-либо работы по разрушению и переносу стен, перегородок, коммуникаций и иному другому несанкционированному в установленном законом порядке изменению планировки и обустройства Квартиры.

3.3.6. С момента подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры нести бремя содержания Квартиры и Общего имущества.

3.3.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, с которой Застройщиком заключен договор после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление Многоквартирным домом начисляются в соответствии с утвержденными органами власти тарифами и калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом. Указанный договор действует до выбора собственниками способа управления в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.3.8. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства. При условии, что изменения не уменьшают проектную площадь Квартиры.

3.4.2. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.5. Участник долевого строительства вправе:

3.5.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии письменного согласования с Застройщиком договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, и возможна с момента государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры при условии уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка совершается при условии письменного согласия Застройщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства Застройщику.

3.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на объекты Общего имущества.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора составляет _____ рублей 00 копеек (далее – Цена Договора).

Затраты на строительство (создание) Общего имущества, которые подлежат возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, включены в стоимость Объекта долевого строительства. Стороны вправе заключить дополнительное соглашение об увеличении Цены настоящего Договора в случае приобретения Участником долевого строительства у Застройщика дополнительных работ и услуг (ремонтно-отделочных, дизайнерских, услуг по установке оборудования и мебели и пр.).

4.2. Участник долевого строительства обязуется после государственной регистрации настоящего Договора оплатить Цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, в сроки, определенные в Графике платежей, являющемся Приложением № 4 к настоящему Договору, в безналичном порядке путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке Банк ВТБ (ПАО) (далее - Банк) (ОГРН 1027739609391, БИК 044525187, адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, литер. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, тел. 8(495)777-24-24, info@vtb.ru), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу. Датой оплаты считается дата поступления соответствующих денежных средств (части денежных средств), предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

В соответствии с Федеральным законом 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» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

Бенефициар и Депонент, действующий каждый от своего имени и в своих интересах в настоящем Договоре предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях

следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

Подписывая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении счета эскроу.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счета эскроу в уполномоченном банке.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) с учетом следующего:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мега-мечта".

Депонент: _____.

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Дегтярный переулок, д. 11, лит. А. Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8 (800) 100-24-24.

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: в соответствии с договором счета эскроу

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. 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» в порядке, предусмотренном Договором счета эскроу. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика.

4.3. При расхождении площади Квартиры, указанной в документах технической инвентаризации с площадью Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, менее чем на 5 % Стороны дополнительные расчеты не производят.

4.4. В целях соблюдения норм Закона Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также за счет собственных средств возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты Цены Договора (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и строительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны соглашаются с тем, что свидетельством качества Квартиры, соответствия её условиям настоящего Договора является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Квартира передается в состоянии, соответствующем Приложению № 3.

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 Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона. Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания Сторонами передаточного Акта.

6. Передача объекта долевого строительства.

6.1. Передача Квартиры и Общего имущества Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры.

6.2. Передача Квартиры и Общего имущества осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик обязан передать Квартиру и Общее имущество не позднее срока, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Квартиры и Общего имущества к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и Общего имущества и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. Стороны договора согласны с тем, что при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры и Общего имущества в предусмотренный п. 2.5. настоящего Договора срок без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия Квартиры и Общего имущества Участником долевого строительства, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им Квартиры и Общего имущества и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры и Общего имущества, что является фактом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Квартиры и Общего имущества Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели и бремя содержания Квартиры и Общего имущества признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры и Общего имущества и Застройщик вправе применить к Участнику долевого строительства штрафные санкции, предусмотренные п. 9.4. настоящего Договора.

6.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу внутриквартальных сетей водоснабжения и оборудования, внутриквартальных сетей водоотведения и оборудования, внутриквартальных сетей электроснабжения и электрооборудования, входящих в состав Общего имущества, на баланс специализированных организаций после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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 и подписания Акта приема-передачи Квартиры и Общего имущества согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №40817810540016597470, открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих

дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

8. Порядок разрешения споров.

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

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 сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п.4.2 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования и взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от Цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств, установленных п. 6.5. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 5 % от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

9.5. Застройщик обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, г. Москва, 109147, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: info@vtb.ru.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно обусловлено наступлением обстоятельств, возникших помимо их воли и определяемых как обстоятельства непреодолимой силы, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

10.2.1. Стихийные бедствия, войны, национальные и отраслевые забастовки, решения государственных органов власти и управления и т.п., которые препятствуют выполнению Сторонами (Стороной) условий настоящего Договора;

10.2.2. Любые иные аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

11. Заключительные положения.

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

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. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Квартиры в установленном законодательством РФ порядке только после государственной регистрации права собственности на Квартиру.

11.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на использование своих персональных данных для целей, связанных с регистрацией и исполнением настоящего договора, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам для целей, связанных с организацией и проведением общих собраний собственников помещений.

11.5. Под обработкой персональных данных Участника долевого строительства (субъекта персональных данных) понимаются действия (операции) Застройщика с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в архиве Застройщика.

11.6. Настоящее Соглашение действует в течение срока действия Договора и не менее трех лет с момента расторжения/исполнения Договора.

11.7. Заключение настоящего Договора признается Сторонами согласием Участника долевого строительства, исполненным в простой письменной форме, на обработку следующих персональных данных: фамилии, имени, отчества; даты рождения; почтовых адресов (по месту регистрации и месту жительства для контактов); сведений о гражданстве; номере основного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, сведений о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; ИНН, СНИЛС, номерах телефонов; номерах факсов; адресах электронной почты (E-mail). По окончании обработки персональных данных Участника долевого строительства Застройщик, не ранее истечения предусмотренных действующим законодательством сроков хранения документов, содержащих персональные данные, обеспечивает их уничтожение.

11.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.9. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию. Участник долевого строительства ознакомился и согласен с ней, данная информация ему полностью понятна.

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

11.11. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права.

11.12. Настоящий Договор подписан в двух идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

11.13. Неотъемлемой частью Договора является:

Приложение № 1 - Схема расположения многоквартирных домов квартала застройки № 3.10 (условный номер квартала застройки 18-19 в жилом комплексе «Мечта»);

Приложение № 2 - План Объекта долевого строительства № __ (условный номер);

Приложение № 3 - Описание Объекта долевого строительства (перечень конструктивных решений и виды выполняемых работ) № __ (условный номер)

Приложение № 4 – График платежей.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мега-мечта"

Адрес: 141895, Московская обл, Дмитровский р-н, Озерецкое с., Радости б-р, дом № 37

ОГРН 1045001633907, ИНН 5007036044, КПП 500701001

Р/с № 40702810625660000232 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве ; к/с

30101810145250000411; БИК 044525411

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

_____)

_____ (_____
подпись

_____ (_____
М.п.

«Участник долевого строительства»:

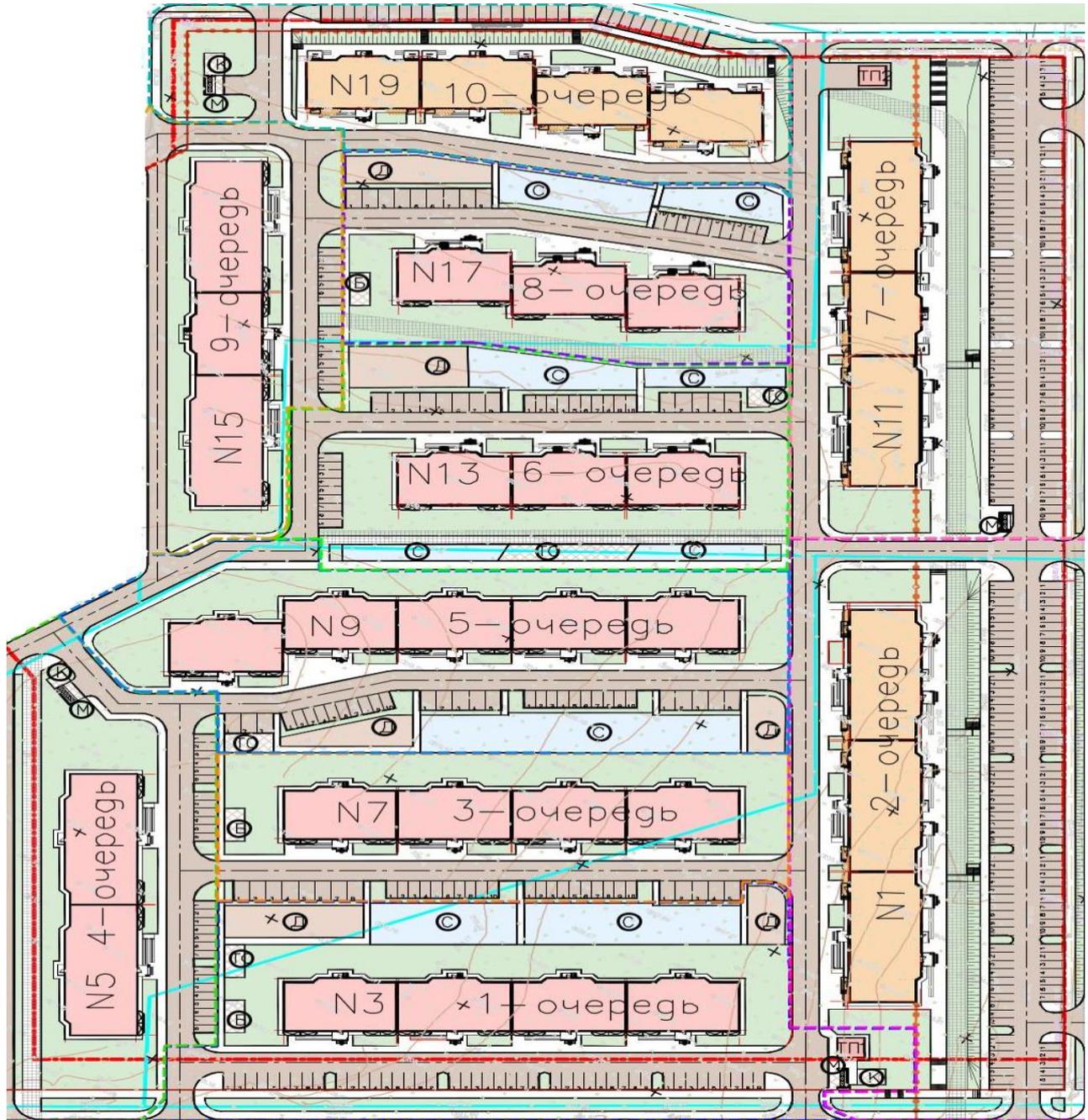
Гражданка РФ

_____ (_____)

(подпись)

_____.2024г.

Схема расположения многоквартирных домов квартала застройки № 3.10 (условный номер квартала застройки 18-19 в жилом комплексе «Мечта»)



Подписи сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мега-мечта"

Представитель по доверенности № _____

от _____ г.

_____ (_____)

подпись

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (подпись)

(_____)

Приложение № 2
к Договору №
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от

_____ 2024г.

План Объекта долевого строительства № _____ (условный номер)

Подписи сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мега-мечта"

Представитель по доверенности

№ _____

от

_____ г.

_____ (_____)
подпись

_____ (_____)
М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (подпись)

(_____)

_____2024г.

Описание Объекта долевого строительства (перечень конструктивных решений и виды выполняемых работ) № ____ (условный номер).

«базовая» отделка

1. Здание выполняется в соответствии с чертежами в полном объеме: фундаменты с забивными сваями и монолитными ростверками; сборно-монолитный каркас; кровля; вентилируемый фасад с облицовкой фиброцементными панелями, металлическим сайтингом; отмостка, входная группа.
2. Окна устанавливаются из ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом (применение i-стекла), с отливами. С наружной и внутренней сторон монтажная пена защищается покрытиями из акриловых герметиков (гидро и пароизоляция).
В квартирах с лоджиями выполняется остекление лоджий раздвижными конструкциями из алюминия с одинарным стеклом.
3. Входные двери подъезда из алюминиевого профиля со стеклопакетом.
4. Входные квартирные двери из металла.
5. Зоны общего пользования (входной тамбур, лестничная клетка) отделываются полностью: подготовка стен, откосов, устройство рустов плит перекрытий, окраска стен и потолков, устройство керамического гранита на площадках перед квартирами.
6. Ограждение лестниц в подъездах производится из металла с окраской. На лестничных площадках и ступенях покрытие отделочными материалами не выполняется.
7. Устанавливаются перегородки в соответствии с проектом.
8. Выполняется подготовка под полы 1-ого этажа: утепление пола первого этажа плитами из экструдированного пенополистирола общей толщиной 100мм; пароизоляция; армированная цементно-песчаная подготовка пола толщиной 60мм. Подготовки и стяжки полов вышележащих этажей не устраиваются. Гидроизоляция санузлов и ванных не выполняется.
9. Перекрытия в местах прохождения стояков бетонируются.
10. Выполняется заполнение пустот швов плит перекрытий без устройства рустов.
- 11. Монтаж сетей ВК.**
 - 11.1. Выполняется монтаж стояка водопровода с отводом, шаровым краном, фильтром, регулятором давления, счетчиком воды.
 - 11.2. Выполняется монтаж стояков канализации с отводами. На концах отводов устанавливаются заглушки.
 - 11.3. Выполняется горизонтальная разводка холодного и горячего водоснабжения стояк-котел-ванная комната. На всех этажах, на открытых участках, трубы водопровода защищены футлярами из стяжки (цементно-песчаный раствор).
 - 11.4. Подводка водопровода и канализации к приборам не выполняется.
- 12. Монтаж системы отопления.**

Выполняется монтаж системы отопления: двухконтурный настенный газовый котел, трубная разводка, приборы отопления. На всех этажах, на открытых участках, трубы отопления защищены футлярами из стяжки (цементно-песчаный раствор).
- 13. Монтаж системы газоснабжения.**

Газовая разводка с отводами к котлу и газовой плите, счетчик расхода газа и другое газовое оборудование, трубная разводка устраиваются в помещении кухни. Газовая плита не устанавливается.
- 14. Монтаж стояков вентиляции и дымохода.**
 - 14.1. Выполняется монтаж газохода и воздухозаборного коллектора к настенному котлу.
 - 14.2. В стенах здания и коробах устанавливаются стояки с отводами в вентилируемые помещения для естественной вентиляции без горизонтальной разводки и вентиляционных решеток.

15. Электроснабжение.

15.1. Выполняется монтаж этажного электрического щита на лестничной площадке с установкой счетчика учета электроэнергии и вводного автомата.

15.2. Выполняется монтаж электрощитка в квартирах с вводом кабеля, установкой автомата для подключения настенного газового котла.

15.3. Выполняется монтаж электроразводки от электрощита до газового котла.

16. Монтаж слаботочных сетей.

16.1. Ввод оптоволоконного кабеля в общедомовую щитовую . Монтаж слаботочных этажных щитов. Ввод слаботочного кабеля в прихожей в соответствии с проектом.

16.2. Выполняется монтаж автономных дымовых извещателей пожарной сигнализации по проекту.

16.3. Подключение интернета, телефона осуществляется по дополнительному соглашению.

отделка ПЧС

1. Здание выполняется в соответствии с чертежами в полном объеме: фундаменты с забивными сваями и монолитными ростверками; сборно-монолитный каркас; кровля; вентилируемый фасад с облицовкой фиброцементными панелями, металлическим сайтингом; отмостка, входная группа.
 2. Окна устанавливаются из ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом (применение i-стекла), с отливами. С наружной и внутренней сторон монтажная пена защищается покрытиями из акриловых герметиков (гидро и пароизоляция).
В квартирах с лоджиями выполняется остекление лоджий профилем из ПВХ с 2-м стеклопакетом.
 3. Входные двери подъезда из алюминиевого профиля со стеклопакетом.
 4. Входные квартирные двери из металла.
 5. Зоны общего пользования (входной тамбур, лестничная клетка) отделяются полностью: подготовка стен, откосов, устройство рустов плит перекрытий, окраска стен и потолков, устройство керамического гранита на площадках перед квартирами.
 6. Ограждение лестниц в подъездах производится из металла с окраской. На лестничных площадках и ступенях покрытие отделочными материалами не выполняется.
 7. Устанавливаются перегородки в соответствии с проектом. Выполняется подготовка стен и перегородок под чистовую шпатлевку, плитку.
 8. Выполняется подготовка под полы 1-ого этажа: утепление пола первого этажа плитами из экструдированного пенополистирола общей толщиной 100мм; пароизоляция; армированная цементно-песчаная подготовка пола толщиной 60мм.
 9. Перекрытия в местах прохождения стояков бетонируются.
 10. Выполняется заполнение пустот швов плит перекрытий без устройства рустов.
- 11. Монтаж сетей ВК.**
- 11.1. Выполняется монтаж стояка водопровода с отводом, шаровым краном, фильтром, регулятором давления, счетчиком воды.
 - 11.2. Выполняется монтаж стояков канализации с отводами.
 - 11.3. Выполняется горизонтальная разводка холодного и горячего водоснабжения стояк-котел- ванная комната.
- 12. Монтаж системы отопления.**
- Выполняется монтаж системы отопления: двухконтурный настенный газовый котел, трубная разводка, приборы отопления.
- 13. Монтаж системы газоснабжения.**
- Газовая разводка с отводами к котлу и газовой плите, счетчик расхода газа и другое газовое оборудование, трубная разводка устраиваются в помещении кухни. Газовая плита не устанавливается.
- 14. Монтаж стояков вентиляции и дымохода.**
- 14.1. Выполняется монтаж газохода и воздухозаборного коллектора к настенному котлу.
 - 14.2. В стенах здания и коробах устанавливаются стояки с отводами в вентилируемые помещения для естественной вентиляции.
- 15. Электроснабжение.**
- 15.1. Выполняется монтаж этажного электрического щита на лестничной площадке с установкой счетчика учета электроэнергии и вводного автомата.
 - 15.2. Выполняется монтаж электрощитка в квартирах с вводом кабеля, установкой автомата для подключения настенного газового котла.
 - 15.3. Выполняется монтаж электроразводки от электрощита до газового котла.
- 16. Монтаж слаботочных сетей.**
- 16.1. Ввод оптоволоконного кабеля в общедомовую щитовую. Монтаж слаботочных этажных щитов. Ввод слаботочного кабеля в прихожей в соответствии с проектом.
 - 16.2. Выполняется монтаж автономных дымовых извещателей пожарной сигнализации по

проекту.

17. Отделочные работы.

17.1. Выполняются подготовки полов под стяжку, начиная со второго этажа, обмазочная гидроизоляция в санузлах.

17.2. Выполняется установка подоконника из ПВХ профиля, отделка боковых поверхностей оконных и дверных балконных откосов производится с использованием пластиковых откосов.

17.3. Выполняется подводка водопровода и канализации к проектным местам установки сантехприборов: унитаза, умывальника, ванны, полотенцесушителя, кухонной мойки, умягчителя воды. Установка сантехприборов не выполняется.

17.4. Устраивается горизонтальная разводка естественной вентиляции от отводов стояков до проектных мест установки вентиляционных решеток. Решетки не устанавливаются.

17.5. Выполняется монтаж внутренней эл. разводки от электрического щитка к проектным положениям розеток, выключателей, светильников с установкой монтажных коробок (без устройства монтажных крюков).

17.6. Выполняется внутриквартирная разводка сетей IT и TV в соответствии с проектными положениями с установкой монтажных коробок.

17.7. Подключение интернета, телефона осуществляется по дополнительному соглашению.

Подписи сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мега-мечта"

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

_____ (_____)
подпись м.п.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)
(подпись)

Приложение № 4
к Договору № 19010241/24-КВ
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от

_____.2024г.

График платежей

Участник долевого строительства обязуется после государственной регистрации Договора № 19010241/24-КВ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.2024г. оплатить Цену Договора в общей сумме **5 500 000 (Пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** в безналичном порядке путем внесения денежных средств на счет эскроу в следующем порядке:

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа (руб)
1-й платеж	31.03.2024 г.	5 500 000,00
	Итого:	5 500 000,00

Подписи сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мега-мечта"

Представитель по доверенности

№ 77/170-н/77-2022-2-443

от 05 марта 2022г.

_____ (Клепикова С.К.)
подпись м.п.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)
(подпись)