

Договор № _____
участия в долевом строительстве жилого дома блокированной застройки (блокированного жилого дома) в границах территории малоэтажного жилого комплекса

Московская область, Дмитровский городской округ, с. Озеречкое

_____ июля две тысячи двадцать третьего 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. Озеречкое, ул. Бульвар Радости, дом № 37, в лице _____, действующей на основании доверенности № _____ от _____ г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин _____, действующий от своего имени, именуемый «**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:

Жилой дом блокированной застройки (сблокированный жилой дом) - жилой дом № - (условный номер) (далее - Жилой дом), состоящий из блок-секций не имеющих общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, кол-во этажей - 2, общей площадью ориентировочно кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, село Озеречкое, с подведенными инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории (месторасположение указано в Приложении №1 (Схема расположения жилых домов блокированной застройки квартала № 4.1-4.5 (условный номер квартала застройки М13 в жилом комплексе «Мечта»), строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью кв.м. с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, село Озеречкое, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон».

Блокированный жилой дом выполняется в соответствии с чертежами в полном объеме. Фундамент: забивные ж.б. сваи, монолитный ж.б. ростверк. Конструкция наружной стены: фиброцементные панели, эффективный утеплитель, блок керамзитобетонный 390x190x188. Конструкция внутренних стен и перегородок: блок керамзитобетонный 390x190x188 (для стен), блок керамзитобетонный 390x90x188 (для перегородок). Все перекрытия запроектированы из сборных железобетонных плит. Конструкция кровли: металлочерепица по деревянным конструкциям. Над перекрытием второго этажа выполняется гидроизоляция, минераловатный утеплитель, пароизоляционная пленка.

Класс энергоэффективности Жилого дома – С (повышенный). 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.

Малоэтажный жилой комплекс «Мечта» - совокупность жилых домов блокированной застройки, расположенных в границах квартала жилой застройки № 4.1-4.5 (условный номер квартала застройки М13 в жилом комплексе «Мечта»), и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 50:04:0110301:181; 50:04:0110301:180; 50:04:0110301:179; 50:04:0110301:162; 50:04:0110301:178; 50:04:0110301:215. Строительство малоэтажного жилого комплекса «Мечта» осуществляется в соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным Постановлением Администрации Дмитровского муниципального района Московской области № 1257-П от 20 марта 2008 г. и Проектом межевания территории, утвержденным Постановлением Главы сельского поселения Габовское Дмитровского муниципального района Московской области № 597 от 31 декабря 2013 г. Схема расположения сетей содержится в Приложении № 4 к настоящему договору.

Объект долевого строительства - жилое помещение (блок-секция) - № _____ (условный номер) в Жилом доме, имеющее отдельный наружный выход на Земельный участок с условным номером :ЗУ _____, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон», место расположения указано в Приложении №1, состоящее из 2-х этажей, общей площадью ориентировочно кв. м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, село Озеречкое, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком соответствующего разрешения на ввод объекта с эксплуатацию.

Условный номер Объекту долевого строительства присваивается Застройщиком на основании данных проектной декларации и может быть изменен после проведения первичной технической инвентаризации жилого дома.

Земельный участок с кадастровым номером , находится в залоге у Банка ВТБ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № от г.

Земельный участок с условным номером :ЗУ ориентировочной площадью кв.м., который будет образован из земельного участка с кадастровым номером , (далее – Земельный участок) подлежит передаче Участнику долевого строительства в собственность одновременно с Объектом долевого строительства.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на указанный Земельный участок одновременно подлежит регистрации возникающий на основании закона залог (ипотека) земельного участка в пользу Банка, предоставившего кредит на его приобретение, на основании ст.64.1 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в порядке, указанном действующим законодательством Российской Федерации, Земельный участок считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем земельного участка является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Условный номер жилого дома блокированной застройки	Условный номер блок-секции	Количество этажей	Общая проектная площадь, м2		Количество комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного назначения	
			без учета террасы	с учетом террасы, балконов и тп		Условный номер комнаты	Проектная площадь, м2	Наименование помещения	Проектная площадь, м2
	Номер проектной декларации	2							

Технические характеристики Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства 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 Объекте долевого строительства 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 - создаваемое за счет денежных средств участников долевого строительства в соответствии с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией в границах земельных участков квартала застройки № 4.1-4.5, образующих в совокупности часть территории жилого комплекса «Мечта», и предназначенное для обслуживания объектов долевого строительства в границах квартала № 4.1-4.5 (строительный номер квартала застройки М13 в жилом комплексе «Мечта»).

В состав создаваемого общего имущества входят следующие объекты: земельный участок ориентировочной площадью 19 217,2 м2, подлежащий образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории,

наружные инженерные коммуникации, в том числе: внутриквартальные сети водоснабжения и оборудование, внутриквартальные сети водоотведения и оборудование, внутриквартальные сети электроснабжения и электрооборудование, внутриквартальные сети газоснабжения и оборудование, сети слаботочные (без оборудования), наружное освещение (включая ландшафтное), асфальтовое покрытие внутриквартальных проездов, тротуары, наружное ограждение территории жилого комплекса «Мечта», площадка для отдыха с оборудованием, зеленые насаждения: деревья, кустарники, газоны, элементы благоустройства: скамейки, урны, указатели домов и улиц, дорожные знаки, искусственные неровности («дорожные полицейские»), пожарные шкафы (далее по тексту – Общее имущество).

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства, Земельный участок и Общее имущество возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права на Объект долевого строительства и Земельный участок 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 от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

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

2.2.1. Разрешением на строительство № RU5052000-336 от 31.12.2014 года;

1. Правом собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:04:0110301:181; 50:04:0110301:180; 50:04:0110301:179; 50:04:0110301:162; 50:04:0110301:178; 50:04:0110301:215., общей площадью 10,374 га, расположенными по адресу: Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое, в границах которых осуществляется строительство малоэтажного жилого комплекса и Общего имущества, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации : № 50:04:0110301:181-50/129/2020-6 от 06.11.2020; № 50:04:0110301:180-50/113/2022-7 от 19.08.2022; № 50:04:0110301:179-50/113/2022-12 от 19.08.2022; № 50:04:0110301:162-50/113/2022-12 от 19.08.2022; № 50-50-04/051/2010-117 от 25.05.2010; № 50-50-04/053/2010-319 от 27.05.2010

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 и Земельного участка Участнику долевого строительства, а также завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества – 30.06.2025 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 и Земельного участка 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 Объекта долевого строительства с системами инженерно-технического обеспечения, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории в границах земельных участков квартала застройки № 4.1-4.5, в соответствии с проектной декларацией, и передать участнику строительства Объект долевого строительства и Земельный участок, на котором расположен Объект долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех жилых домов блокированной застройки, построенных в границах земельных участков квартала застройки № 4.1-4.5, а также построить (создать) объекты, входящие в состав Общего имущества, в соответствии с разрешением на строительство (в случае необходимости его получения), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства, Земельный участок и Общее имущество при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории малоэтажного комплекса.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и создание Общего имущества.

3.2.2. Передать Объект долевого строительства, Земельный участок и Общее имущество Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод 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 Объект долевого строительства, Земельный участок и Общее имущество в собственность Участнику долевого строительства ранее указанного в п. 2.5 настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод 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 (далее - «Цена договора») 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 Объект долевого строительства - приступить к приемке Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом и настоящим Договором.

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

3.3.4. Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

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

3.3.6. С момента подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести бремя содержания Объекта долевого строительства, Земельного участка и Общего имущества.

3.3.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства Общее имущество эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления комплексом малоэтажной застройки на основании договора с Застройщиком. Договор о передаче прав по управлению Объектом долевого строительства и Общим имуществом между вышеуказанной организацией и Участниками долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы на коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление Объектом долевого строительства и Общим имуществом начисляются в соответствии с утвержденными органами власти ставками и калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом. Указанный договор действует с момента приема-передачи Объекта долевого строительства и 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 Объекта долевого строительства.

3.4.2. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и по передаче Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства 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 Объект долевого строительства и Земельный участок 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, из них _____ рублей 00 копеек являются стоимостью Объекта долевого строительства, _____ рублей 00 копеек

являются стоимостью Земельного участка. 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 (строительных, ремонтно-отделочных, дизайнерских, услуг по установке оборудования и мебели, ландшафтных и пр.).

4.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену договора, указанную в п. 4.1. Договора в течение 3 (трёх) дней с даты государственной регистрации Договора путем внесения денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации 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.

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

В случае применения порядка расчетов платежными поручениями:

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ рублей 00 копейки кредитных средств в размере _____ рублей 00 копеек, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу, не позднее ____ (____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

В случае электронной регистрации договора дополнительно указывается следующий абзац:

В случае применения АФР:

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ рублей 00 копеек и кредитных средств в размере _____ рублей 00 копеек, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А., почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

- Срок действия аккредитива: ____ (____) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____;

- Получателем средств по аккредитиву является депонент(участник долевого строительства), исполнение аккредитива на счет эскроу.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк одновременно следующих документов: оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка и оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора.

В случае применения СБР

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ____ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего

дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере 0(Ноль) рублей 00 копеек и кредитных средств в размере 0(Ноль) рублей 00 копеек, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А., почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор».)»

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

4.3. При расхождении площади Объекта долевого строительства, указанной в документах технической инвентаризации с площадью Объекта долевого строительства, 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 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.

4.5. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Объекта, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, качество которого 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 Объекта долевого строительства, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается в состоянии, соответствующем Приложению №3.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, 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 в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, 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, Земельного участка и Общего имущества.

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

6.2. Передача Объекта долевого строительства, Земельного участка и Общего имущества осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, Земельный участок и Общее имущество не позднее срока, предусмотренного п. 2.5 настоящего Договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства, Земельного участка и Общего имущества к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства, Земельного участка 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 Объекта долевого строительства, Земельного участка и Общего имущества в предусмотренный п. 2.5 настоящего Договора срок без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства, Земельного участка 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 Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства и Общего имущества, что является фактом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, Земельного участка и Общего имущества Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства, Земельного участка и Общего имущества признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Земельного участка и Общего имущества и Застройщик вправе применить к Участнику долевого строительства штрафные санкции, предусмотренные п. 9.4. настоящего Договора.

6.6. Земельный участок в границах территории малоэтажного жилого комплекса, входящий в состав общего имущества и находящийся в собственности застройщика, переходит в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками жилых домов блокированной застройки, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

6.7. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу внутриквартальных сетей водоснабжения и оборудования, внутриквартальных сетей водоотведения и оборудования, внутриквартальных сетей электроснабжения и электрооборудования, внутриквартальных сетей газоснабжения и оборудования, 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 Объекта долевого строительства, Земельного участка 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.

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 № _____, открытого в Банке ПАО ВТБ. 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 _____ о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7.4. Адрес электронной почты Банка info@vtb.ru для получения Банком уведомления из органа регистрации прав или от Застройщика в случае расторжения, прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

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: 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 1.

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 Объекта долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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 жилых домов квартала № 4.1-4.5

(строительный номер квартала застройки М 13 в жилом комплексе «Мечта»)

Приложение № 2 - План Объекта долевого строительства № ____ (условный)

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

Приложение № 4 - Схема расположения сетей.

Приложение № 5 – Соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников жилых домов блокированной застройки в малоэтажном жилом комплексе.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»:

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

Представитель по доверенности

№ _____ от _____ г.

_____ м.п.

«Участник долевого строительства»:

Гражданин РФ

_____ (_____)

Приложение № 1
к Договору №
участия в долевом строительстве жилого
дома блокированной застройки
(сблокированного жилого дома) в
границах территории малоэтажного
жилого комплекса от

Схема расположения жилых домов застройки квартала № 4.1-4.5 (строительный номер квартала застройки М13 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»:
Гражданин РФ

_____ (_____)
(подпись)

Приложение № 2
к Договору №
участия в долевом строительстве жилого
дома блокированной застройки
(сблокированного жилого дома) в
границах территории малоэтажного
жилого комплекса от
от

План объекта долевого строительства № ____ (условный)

1 этаж

2 этаж

Подписи сторон:

**«Застройщик»:
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Мега-мечта"**

Представитель по доверенности
№ _____
от _____ г.

ПОДПИСЬ М.П.

**«Участник долевого строительства»:
Гражданин РФ**

_____ (_____
(подпись)

Описание Объекта долевого строительства (перечень конструктивных решений и виды выполняемых работ в варианте БАЗА) № _____ (условный номер).

1. Здание выполняется в полном объеме в соответствии с проектом: свайный фундамент; коробка (несущие и ограждающие стены); водосливная система; снегозадержание; утепление и облицовка фасада панелями; кровля из металлочерепицы; ограждение входных лестниц; бетонная отмостка.

2. Окна из ПВХ белого цвета с отливами по фасаду.

3. Входные двери из алюминия со стеклопакетами.

4. Наружные, внутренние стены запроектированы из керамзитобетонных блоков. Перегородки выполняются только в котельной. Материал-керамзитобетонные блоки.

5. Подготовка под полы не выполняется.

6. Все перекрытия дома запроектированы из сборных железобетонных плит.

7. Отделка конструкции входных лестниц не выполняются.

8. Конструкции кровли предусмотрены из дерева, обработанного комплексными защитными составами. Устраивается паро и гидроизоляция, утепление по перекрытию второго этажа. Потолки не выполняются.

9. В помещении котельной выполняются штукатурка стен и грунтовка под дальнейшую отделку.

10. Стояки инженерных сетей не закрываются.

11. Монтаж сетей ВК (в соответствии с проектом).

11.1. Выполняется ввод водопровода с отводом, шаровым краном, регулятором давления, узлом учета воды. Разводка к сантехприборам не выполняется.

11.2. Выполняется ввод канализации с установкой стояков с отводами. На концах отводов устанавливаются заглушки.

12. Монтаж системы отопления.

Выполняется монтаж системы отопления: одноконтурный настенный газовый котел; трубная разводка отопления с установкой стальных панельных радиаторов.

13. Монтаж системы газоснабжения и вентиляции (в соответствии с проектом).

13.1. Выполняется газовая разводка с установкой счетчика, с отводами к котлу, газовой плите. Газовая плита не устанавливается. В помещении котельной устанавливается клапан КИВ, сигнализаторы загазованности, отсекающий клапан.

13.2. Выполняется монтаж газохода и воздухозаборного коллектора к настенному котлу.

13.3. Устраивается стояк для естественной вентиляции для котельной с отводом под монтаж решетки, к остальным помещениям (с/у, кухня) стояки вентиляции выполняются без горизонтальной разводки.

14. Электроснабжение (в соответствии с проектом). Расчетная мощность 8.0 кВт однофазного электроснабжения.

14.1. Выполняется монтаж временного накладного электрического щита с вводом кабеля, установкой УЗО, вводного автомата, 2-х автоматов для подключения настенного газового котла и временного электроснабжения, выполняется монтаж накладных розеток и выключателя в котельной.

14.2. Выполняются: монтаж молниезащиты, заземления с устройством ввода в электрощит.

15. Монтаж слаботочных сетей.

15.1. Выполняется ввод в здание оптоволоконного кабеля.

15.2. Подключение интернета осуществляется по дополнительному соглашению, либо силами Участника долевого строительства.

Собственник выполняет самостоятельно, либо по дополнительным соглашениям: общестроительные и отделочные работы внутри помещений; все работы по внутридомовым инженерным сетям и оборудованию, не перечисленные в данном приложении; организованное водоотведение и благоустройство на внутридомовой территории.

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

1. Здание выполняется в полном объеме в соответствии с проектом: свайный фундамент; коробка (несущие и ограждающие стены); водосливная система; снегозадержание; утепление и облицовка фасада панелями; отделка колонн; кровля из металлочерепицы; ограждение входной лестницы; бетонная отмостка.
2. Окна из ПВХ белого цвета с отливами по фасаду.
3. Входные двери из алюминия со стеклопакетами.
4. Наружные, внутренние стены и перегородки выполняются из керамзитобетонных блоков. Выполняется штукатурка стен и перегородок, покрытие грунтовочным составом под дальнейшую отделку.
5. Выполняется подготовка под полы: укладка жесткого плитного утеплителя, керамзита; армированная защитная бетонная подготовка под чистовую стяжку. Выполняется керамзитобетонная подготовка пола 2-го этажа под чистовую стяжку.
6. Все перекрытия запроектированы из сборного железобетона.
7. Конструкции кровли предусмотрены из дерева, обработанного комплексными защитными составами. Устраивается гидро и пароизоляция, утепление по перекрытию второго этажа. Потолки не выполняются.
8. Устанавливаются металлические косоуры лестницы с временными деревянными ступенями.
9. В помещении котельной выполняются облицовка плиткой на высоту 140см и окраска стен по шпатлевке.

10. Монтаж сетей ВК (расположение оборудования в соответствии с дизайн-проектом).

- 10.1. Выполняется ввод водопровода с отводом, шаровым краном, регулятором давления, узлом учета воды. Для приготовления горячей воды выполняется установка и подключение бойлера объемом 100 литров.
- 10.2. Выполняется ввод канализации с установкой стояков с отводами.
- 10.3. Производится горизонтальная разводка холодного и горячего водоснабжения к проектным местам установки сантехприборов: унитазов, умывальников, ванн, душевых кабин, полотенцесушителей, г.г.душа, кухонной мойки, умягчителя воды; а также монтаж крана на вводе водоснабжения с электроприводом.
- 10.4. Выполняется разводка канализации к проектным местам установки сантехприборов: унитазов, умывальников, ванн, душевых кабин, кухонной мойки, умягчителя воды. Установка сантехприборов не выполняется.

11. Монтаж системы отопления (в соответствии с проектом).

Выполняется монтаж системы отопления: одноконтурный настенный газовый котел; трубная разводка отопления с установкой стальных панельных радиаторов. В местах определенных проектом устраиваются полы с водяным подогревом.

12. Монтаж системы газоснабжения и вентиляции (в соответствии с проектом).

- 12.1. Выполняется газовая разводка с установкой счетчика, с отводами к котлу, газовой плите. Газовая плита не устанавливается. В помещении котельной устанавливается клапан КИВ, сигнализаторы загазованности, отсечной клапан.
- 12.2. Выполняется монтаж газохода и воздухозаборного коллектора к настенному котлу.
- 12.3. Устраиваются стояки для естественной вентиляции с отводами в помещения санузлов и кухни без установки вентрешеток.

13. Электроснабжение (расположение оборудования в соответствии с дизайн-проектом). Расчетная мощность 8.0 кВт однофазного электроснабжения.

- 13.1. Выполняется монтаж встроенного эл.щита с вводом кабеля, установкой УЗО, вводного автомата, установкой автоматов, монтаж накладных розеток в топочной.
- 13.2. Выполняются: монтаж молниезащиты, заземления с устройством ввода в электрощит.
- 13.3. Выполняется монтаж внутренней эл.разводки с установкой распаячных и монтажных коробок от эл.щита, в том числе выводов к светильникам в соответствии с планировками (без устройства монтажных крюков), к кондиционерам.

14. Монтаж слаботочных сетей (расположение оборудования в соответствии с дизайн-проектом).

- 14.1. Выполняется ввод оптоволоконного кабеля в слаботочный щит, монтаж встроенного слаботочного щита.
- 14.2. Выполняется внутриквартирная разводка сетей IT с установкой монтажных коробок.
- 14.3. Подключение интернета осуществляется по дополнительному соглашению, либо силами Участника долевого строительства.

Собственник выполняет самостоятельно, либо по дополнительным соглашениям: общестроительные и отделочные работы внутри помещений; все работы по внутридомовым инженерным сетям и оборудованию, не перечисленные в данном приложении; организованное водоотведение и благоустройство на внутридомовой

территории.

Подписи сторон:

«Застройщик»:
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Мега-мечта"

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

подпись

м.п.

«Участник долевого строительства»:

Гражданин РФ

_____ (_____)
(подпись)

Подписи сторон:

«Застройщик»:

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

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

ПОДПИСЬ

М.П.

«Участник долевого строительства»:

Гражданин РФ

_____ (_____)

(подпись)

к Договору №
участия в долевом строительстве жилого
дома блокированной застройки
(сблокированного жилого дома) в
границах территории малоэтажного
жилого комплекса от

СОГЛАШЕНИЕ

о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников жилых домов блокированной застройки
в малоэтажном жилом комплексе N 4.1-4.5

Московская область, Дмитровский городской округ, с. Озеречкое

«___» _____ 2023 г.

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. Озеречкое, ул. Бульвар Радости, дом № 37, в лице _____, действующей на основании доверенности № _____ от _____ г. именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, являющийся участником долевого строительства в соответствии с договором участия в долевом строительстве жилого дома блокированной застройки (сблокированного жилого дома) в границах территории малоэтажного жилого комплекса от № (далее - Договор участия в долевом строительстве), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее соглашение (далее – **Соглашение**) о нижеследующем:

I. Предмет соглашения

1. По настоящему соглашению у участника долевого строительства возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников жилых домов блокированной застройки в малоэтажном жилом комплексе в соответствии со статьей 23.6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", к которому относятся: земельный участок ориентировочной площадью 19 217,2 м2, подлежащий образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, наружные инженерные коммуникации, в том числе: внутриквартальные сети водоснабжения и оборудование, внутриквартальные сети водоотведения и оборудование, внутриквартальные сети электроснабжения и электрооборудование, внутриквартальные сети газоснабжения и оборудование, сети слаботочные (без оборудования), наружное освещение (включая ландшафтное), асфальтовое покрытие внутриквартальных проездов, тротуары, наружное ограждение территории жилого комплекса «Мечта», площадка для отдыха с оборудованием, зеленые насаждения: деревья, кустарники, газоны, элементы благоустройства: скамейки, урны, указатели домов и улиц, дорожные знаки, искусственные неровности («дорожные полицейские»), пожарные шкафы

2. Объекты, указанные в пункте 1 настоящего соглашения, соответствуют следующим характеристикам:

а) назначение: в соответствии с проектной документацией;

б) площадь, протяженность и количество: в соответствии с проектной документацией;

в) адрес: Московская область, Дмитровский г.о., с.Озеречкое, квартал жилой застройки № 4.1-4.5 (условный номер квартала застройки М13 в жилом комплексе «Мечта»);

г) условные номера земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, на которых планируется строительство (создание) объектов, указанных в пункте 1 настоящего соглашения.

д) земельные участки, на которых осуществляется или планируется строительство (создание) объектов, указанных в пункте 1 настоящего соглашения, принадлежат застройщику на праве собственности;

е) реквизиты разрешений на строительство объектов, указанных в пункте 1 настоящего соглашения, выданных застройщику (при наличии): Разрешение на строительство № RU5052000-336 от 31.12.2014 года выдано Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области.

II. Условия и порядок исполнения соглашения

3. Застройщик подтверждает, что на дату заключения настоящего соглашения у застройщика отсутствует предусмотренная частью 4 статьи 23.6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязанность безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность объектов, указанных в пункте 1 настоящего соглашения.

4. В соответствии с [частью 9 статьи 23.6](#) Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" размер доли участника долевого строительства в праве общей долевой собственности участников долевого строительства, заключивших с застройщиком соглашения о возникновении у них доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяется пропорционально доле общей площади земельного участка, на котором планируется строительство (создание) жилого дома блокированной застройки в соответствии с договором участия в долевом строительстве.

III. Информация о налоговых и об иных обязательствах собственников объектов, входящих в состав общего имущества, установленных законодательством Российской Федерации

5. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен со следующей информацией о налоговых и об иных обязательствах собственников объектов, входящих в состав общего имущества, установленных законодательством Российской Федерации:

а) собственник доли в праве общей долевой собственности на объекты, входящие в состав общего имущества, несет обязанность по уплате налогов, связанных с его правом на долю в праве общей долевой собственности на земельные участки и иные объекты, входящие в состав общего имущества, и его доходами от использования такого имущества, установленных в соответствии с Налоговым [кодексом](#) Российской Федерации;

б) собственник доли в праве общей долевой собственности на объекты, входящие в состав общего имущества, имеет иные обязанности собственников объектов, входящих в состав общего имущества, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе: по несению бремени содержания и ремонта объектов, входящих в состав общего имущества; по оплате коммунальных ресурсов, необходимых для эксплуатации объектов, входящих в состав общего имущества.

6. Наряду с обязательствами, указанными в [пункте 5](#) настоящего соглашения, собственник доли в праве общей долевой собственности на объекты, входящие в состав общего имущества, имеет следующие обязанности, связанные с его правами на земельный участок, на котором расположены объекты, входящие в состав общего имущества:

а) обязанность по уплате налогов, связанных с его правом на долю в общей долевой собственности на указанный земельный участок, установленных в соответствии с Налоговым [кодексом](#) Российской Федерации, если собственник доли в праве общей долевой собственности на объекты, входящие в состав общего имущества, является также собственником доли в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок.

IV. Заключительные положения

7. При исполнении настоящего соглашения стороны обязуются руководствоваться законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации, Федерального [закона](#) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации в сфере участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, градостроительной деятельности, земельных отношений, государственной регистрации недвижимости.

8. Настоящее соглашение составлено в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Первый экземпляр передается участнику долевого строительства, второй экземпляр - застройщику, третий экземпляр – органу регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

 Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве от № , заключенного застройщиком с участником долевого строительства.

Подписи сторон

«Застройщик»:

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

Представитель по доверенности

№ _____
от _____ г.

подпись м.п.

«Участник долевого строительства»:

Гражданин РФ

(подпись)