**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №** **ЖК/СМ-корпус-секция-этаж-номер квартиры**

МО, г. Реутов «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Проектно-строительный комплекс НПО Машиностроения»**, место нахождения: 143966, Московская область, г. Реутов, ул. Гагарина, д. 33, стр. 78, пом. 21, ИНН 5041016312, КПП 504101001, ОГРН 1025005242470, в лице Директора **Байгушева Константина Борисовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Застройщик** — Акционерное общество «Специализированный застройщик «Проектно-строительный комплекс НПО Машиностроения» - юридическое лицо, имеющее на праве долгосрочной аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** –физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора, вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной декларацией –** «Комплекс жилых многоквартирных зданий с нежилым 1-ым этажом, встроенным детским садом и подземной автостоянкой по адресу: Московская область г. Реутов, ул. Проспект Мира, кадастровый номер участка 50:48:0000000:29981».

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, ул. Гагарина, дом 33, участок 6, кадастровый номер земельного участка 50:48:0000000:30272, площадью 19 801 кв.м. (далее — «Земельный участок»).

**Объект долевого строительства** **(Квартира)** – жилое помещение с относящимися к нему летними помещениями (лоджиями и балконами) в соответствии с Приложением №1 к Договору, а также общее имущество в многоквартирном доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией, за исключением нежилых помещений свободного или специального назначения, а также нежилых помещений автостоянки (машино-места) в данном Объекте, которые могут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), и не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

В случае, если предметом настоящего Договора являются несколько Квартир или нежилых помещений, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

**Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**Расчетная площадь Объекта долевого строительства** — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Квартиры, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий 0,5; для балконов 0,3.

Определенная данным пунктом Расчетная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены Договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

Расчетная площадь квартиры до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяется на основании проектной документации и является предварительной. Уточнение Расчетной площади Квартиры производится сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации/кадастрового учета/кадастровых работ.

**Общая площадь Объекта долевого строительства (Квартира)** – включает в себя площади всех частей такого помещения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из реестра на жилое помещение (Квартиру), выданной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указана только Общая площадь жилого помещения (Квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений. Расчетная площадь Квартиры не указывается.

**Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации (ст.2 Федерального закона №214-ФЗ).

**Проектная декларация** - включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации (ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ).

**Единая информационная система жилищного строительства** - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством (ст.23.3 Федерального закона №214-ФЗ).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Объекта подтверждают следующие документы:

1.2.1. Договор долгосрочной аренды земельного участка № 216/19-20 от 25.03.2020 года, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости от 04.06.2020 г. регистрационный номер 50:48:0000000:30272-50/048/2020-3.

1.2.3. Разрешение на строительство от 11.02.2022 г. № RU50-48-20848-2022, выданное Министерством Жилищной политики Московской области.

1.2.5. Проектная декларация опубликована Застройщиком в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: наш.дом.рф, а также на сайте Застройщика по адресу: [www.psknpomash.ru](http://www.psknpomash.ru)

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в разделе 1 Договора, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства *(выбрать нужное)* права собственности/права общей совместной собственности/права общей долевой собственности (*\_\_\_\_\_\_*доли *(указать размер доли)* - гр. *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать ФИО),* \_\_\_\_\_\_\_ доли *(указать размер доли) -* гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(указать ФИО))* на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Комплекс жилых многоквартирных зданий с нежилым 1-ым этажом, встроенным детским садом и подземной автостоянкой общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, количество этажей - \_\_\_\_\_\_, материал наружных стен: монолитный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: «С+» (высокий), сейсмостойкость: не определена, расположенный на земельном участке по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, ул. Гагарина, дом 33, участок 6, кадастровый номер земельного участка 50:48:0000000:30272. | |
| 1 | Корпус |  |
| 2 | Секция |  |
| 3 | Этаж |  |
| 4 | Условный порядковый номер Объекта долевого строительства |  |
| 5 | Количество комнат |  |
| 6 | Общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) без учёта балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст.15 ЖК РФ) в кв. м |  |
| 7 | Расчётная площадь Объекта долевого строительства в кв. м |  |
| 8 | Площадь лоджий в кв. м |  |

Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с идентификационными и техническими характеристиками, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору.

Чистовая отделка Объекта долевого строительства (шпаклевка, окраска, стяжка полов, тепло и звукоизоляция) не выполняются.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае направления одностороннего Акта приема передачи в соответствии с п.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ, общая площадь Объекта долевого строительства указывается в одностороннем Акте приема-передачи.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении №1 к Договору.

2.3. Передача Объектов долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приёма-передачи не позднее 180 дней, после ввода Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Объектов долевого строительства по Акту приёма-передачи, в срок, указанный в данном Уведомлении (далее-Уведомление).

2.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию: не позднее «11» февраля 2026 г.

2.5. Стороны договорились, что в случае, если изменение срока ввода Объекта в эксплуатацию в пределах срока действия выданного в установленном порядке разрешения на строительство не влечет за собой изменения сроков передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется. Со всеми изменениями, касающимися сроков ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства вправе ознакомится в средствах массовой информации (в том числе в сети "Интернет" по адресу: наш.дом.рф).

2.7. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 2.4. настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший указанное сообщение, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 2.3. настоящего Договора.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

**При схеме расчетов: собственные и кредитные средства безналичным перечислением после регистрации Договора**

-сумма в размере \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора;

-сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачиваются Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту –«Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (далее – Кредитный договор) заключенного в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Кредитором и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ.

**При схеме расчетов: все средства после регистрации Договора, Госпрограмма 2020+МСК+Семейная ипотека**

- сумма в размере \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, входящими в состав первоначального взноса при получении кредита, на счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- сумма в размере \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Участником долевого строительства не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, за счет за счет средств материнского (семейного) капитала (далее - МСК) на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК-\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Государственным учреждением – Управлением пенсионного фонда РФ в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, учитываемых в качестве части первоначального взноса;

-сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Кредитором и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Кредитные средства перечисляются на счет эскроу не ранее внесения Участником долевого строительства на счет эскроу собственных денежных средств в оплату Цены Договора.

Условия предоставления кредитных средств предусмотрены Кредитным договором.

Участник долевого строительства обязуется предоставить в Пенсионный фонд Российской Федерации необходимые для перечисления средств МСК документы в течение 10 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

В случае не предоставления Участнику долевого строительства средств МСК по любым причинам, Участник долевого строительства обязуется не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора оплатить на счет эскроу вышеуказанную сумму за счет собственных средств.

**При схеме расчетов: собственные и кредитные средства через аккредитив.**

-сумма в размере \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

-сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Кредитором и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Для оплаты Цены договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, для последующего перечисления на счет эскроу, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;

- Сумма аккредитива - <СуммаАккредитива> (<СуммаАккредитиваПрописью>);

- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Получателем денежных средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

- Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый у эскроу-агента на имя Участника долевого строительства.

- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком в Исполняющий Банк одного из следующих документов:

- оригинал настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать, ИЛИ

* скан-копии настоящего Договора в электронном виде с оригинала настоящего Договора**,** на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать. ИЛИ
* договор, в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, и электронного документа, содержащего специальную регистрационную надпись на таком документе, подписанных одной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав (в виде архивного файла, содержащего электронные документы, позволяющие проверить наличие специальной регистрационной надписи о проведении государственной регистрации Договора и залога прав Участника долевого строительства на Квартиру в силу закона, совершенной путем формирования электронного документа, а также подлинность электронной подписи государственного регистратора прав). Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать.

- После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней;

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива.

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка.

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии);

- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

**При аккредитивной схеме расчетов – частичный аккредитив – только кредитные на аккредитив.**

- сумма в размере \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора;

- сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Кредитором и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Для оплаты части Цены договора за счет кредитных денежных средств, для последующего перечисления на счет эскроу, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;

- Сумма аккредитива - <СуммаАккредитива> (<СуммаАккредитиваПрописью>);

- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Получателем денежных средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый у эскроу-агента на имя Участника долевого строительства;

- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком в Исполняющий Банк следующих документов:

- оригинала настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать, ИЛИ

- скан-копии настоящего Договора в электронном виде с оригинала настоящего Договора**,** на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать, либо

- договор, в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, и электронного документа, содержащего специальную регистрационную надпись на таком документе, подписанных одной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав (в виде архивного файла, содержащего электронные документы, позволяющие проверить наличие специальной регистрационной надписи о проведении государственной регистрации Договора и залога прав Участника долевого строительства на Квартиру в силу закона, совершенной путем формирования электронного документа, а также подлинность электронной подписи государственного регистратора прав). Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать.

-документов, подтверждающих зачисление на эскроу счет собственных средств Участника долевого строительства. В случае отсутствия у Застройщика таких документов Участник долевого строительства обязан предоставить их Застройщику для исполнения аккредитива;

- После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней;

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий Банк вышеуказанные документы для исполнения аккредитива;

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка;

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

3.3. Платежи по настоящему Договору производятся Участником долевого строительства путём внесения рублёвых денежных средств на счёт эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 3.2 настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счёт эскроу в Уполномоченном банке.

3.4. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, должна быть произведена Участником долевого строительства в срок и в порядке, предусмотренными условиями п.3.2 настоящего Договора путём внесения платежей на счёт эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агент) по договору счёта эскроу, заключаемому для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счёт оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на условиях, определённых законодательством РФ.

3.4.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (сокращённое наименование: ПАО Промсвязьбанк, место нахождения: Россия, Москва, 109052, Смирновская ул., д. 10 стр. 22, ИНН 7744000912, КПП 772201001, к/с: 30101810400000000555 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525555, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3251 от 17 декабря 2014 года ( ранее и далее – ПАО Промсвязьбанк или «Эскроу агент»), электронная почта: [info@psbank.ru](mailto:info@psbank.ru), телефон: 8-800-333-03-03;

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

Бенефициар: **Акционерное общество «Специализированный застройщик «Проектно-строительный комплекс НПО Машиностроения»**;

Депонируемая сумма\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_\_ копеек**;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в порядке и в сроки в соответствии с п.3.4. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств, не более 6 (Шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: наличие разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Счёт Застройщика, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Промсвязьбанк».

3.4.2. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

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

На основании п.1 ст. 77, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Застройщика и Банка.

3.5. Цена Договора может быть изменена только в случаях, предусмотренных п. 3.6. Договора.

3.6. Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

3.6.1. Если в результате выполнения кадастровых работ, работ по технической инвентаризации уполномоченными в соответствии с действующим законодательством лицами/органами, окончательная Расчетная площадь Объекта долевого строительства превысит Расчетную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2. Договора, более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.10. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между окончательной Расчетной площадью Объекта долевого строительства и Расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

3.6.2. Если в результате выполнения кадастровых работ, работ по технической инвентаризации уполномоченными в соответствии с действующим законодательством лицами/органами, окончательная Расчетная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. Договора более чем на 1кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.11. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между окончательной Расчетной площадью Объекта долевого строительства и Расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

3.7. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического/кадастрового учета и технической инвентаризации, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости принятия Объекта долевого строительства, и при необходимости, о проведении окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Расчетной площади Объекта долевого строительства).

3.8. В случае увеличения Расчетной площади Объекта долевого строительства (п.3.6.1. настоящего Договора), указанной в пункте 2.2. Договора, Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней или иной срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении. При этом дополнительное соглашение к Договору не составляется. Оплата производится Участником долевого строительства на основании уведомления Застройщика, содержащего порядок доплаты.

3.9. В случае уменьшения Расчетной площади Объекта долевого строительства (п.3.6.2. настоящего Договора), указанной в п.2.2, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 90 (Девяноста) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.10. Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в п.3.11. Договора. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра Расчетной площади Объекта долевого строительства и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении Расчетной площади Объекта долевого строительства.

3.11. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.8. и

3.9. настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек,** НДС не облагается.

3.12. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 5 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.13. В цену по настоящему Договору не включается:

-нотариальный тариф, плата за услуги правового и технического характера, государственная пошлина, при соответствующей необходимости;

-оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве;

-оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве или соглашений о расторжении указанного Договора;

-оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, планов, чертежей, схем, экспликации и других необходимых для оформления перехода права собственности, оформления перепланировок, реконструкции, переоборудования документов;

-оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

-оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Расходы на совершение вышеуказанных в настоящем пункте действий возлагаются исключительно на самого Участника долевого строительства. Обязанности по совершению вышеуказанных действий в предмет настоящего Договора не включаются.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1.,3.8. Договора и иных разделах Договора.

4.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

4.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с Договором и действующим законодательством.

Уступка прав требований по Договору допускается только после оплаты цены по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика, с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

Любая из сторон Договора уступки права (требования) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента осуществления его государственной регистрации, направляет соответствующее уведомление с приложением копии Договора уступки права требования, зарегистрированного в установленном законом порядке, в адрес Застройщика. При этом подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

Все обязательства, исполненные Застройщиком в адрес первоначального Участника долевого строительства, до получения такого уведомления считаются исполненными надлежащему Участнику долевого строительства (в том числе, но не исключительно, направление обязательных сообщений, уведомлений, односторонних актов приема-передачи и др.). В этом случае новый Участник долевого строительства лишается права предъявлять в адрес Застройщика требования об исполнении обязательств, исполненных Застройщиком в адрес первоначального Участника долевого строительства, а также предъявлять к Застройщику требования об уплате штрафных санкций за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по настоящему Договору. Все негативные последствия не уведомления Застройщика о произошедшей уступке права (требования) несет Участник долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что при уступке права (требования) юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю Закон РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» не применяется.

4.1.5. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

4.1.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

4.1.7. Участник долевого строительства обязан нести расходы по оплате коммунальных платежей, по техническому обслуживанию и ремонту систем и оборудования, находящегося в Объекте долевого строительства и в Жилом доме в целом, направленных на содержание в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии Объекта долевого строительства, помещений общего пользования в Жилом доме и инженерно-технических коммуникаций, находящихся в Объекте долевого строительстве, и в Жилом доме в целом – с даты подписания Акта приема-передачи.

4.1.8.1. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта долевого строительства или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект долевого строительства, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, а отказ Участника долевого строительства в принятии Объекта долевого строительства (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта долевого строительства и основанием передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

4.1.9. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, организацию ниш, устройство дополнительных проемов, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи и до получения им права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).

4.1.10. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуатационная организация, Участник долевого строительства обязан компенсировать указанные расходы на основании счетов в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику долевого строительства.

4.1.11. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить Договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Объекта с товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо с управляющей организацией выбранной общим собранием собственников или отобранной по результатам открытого конкурса органом местного самоуправления, либо в случае, предусмотренном п.14 ст.161 ЖК РФ с управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления.

4.1.12. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

4.1.13. Участник долевого строительства обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. В течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.14. Обязуется выполнить все свои иные обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.15. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей организацией для приемки, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества и коммунальных услуг. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с организацией, предложенной Застройщиком.

4.1.16. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте долевого строительства в государственный кадастр недвижимости/постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

4.1.17. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ), Земельного участка в границах необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка в залог (последующий залог) банку (кредитным организациям), а также Участник долевого строительства даёт согласие на осуществление действий по образованию земельного(ых) участка(ов), нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), включая раздел, объединение и перераспределение, по проведению в отношении них кадастровых работ, постановки на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков/земельного участка и регистрации права собственности/прав аренды/субаренды застройщика на вновь образованные земельные участки/земельный участок, на замену предмета залога, а также на совершение в целях обеспечения строительства иных сделок по распоряжению Земельным участком.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями строительных, технических и иных норм и правил, сдать в эксплуатацию Объект долевого строительства в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.2.3. Предоставить по требованию Участника долевого строительства для ознакомления документы, предоставление которых предусмотрено Федеральным законом   
№ 214-ФЗ;

4.2.4. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

4.2.5. Выполнять иные свои обязанности Застройщика, вытекающие из Федерального закона № 214-ФЗ, а также возникающие на основании Договора и иных сделок.

4.2.6. Застройщик вправе в любой момент до передачи Объекта долевого строительства без согласия Участника долевого строительства, перевести/уступить свои права и обязанности (осуществить перевод долга/уступку прав/требований) по настоящему Договору другому лицу. Участник долевого строительства гарантирует, что никаким образом не будет препятствовать передаче прав и обязанностей и подпишет все необходимые и связанные с такой переуступкой документы в срок, установленный Застройщиком.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п.2.4 настоящего Договора вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.3. В случае нарушения установленных разделом 2 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

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

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

61. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Квартиры, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи и или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

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

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства без мотивированного обоснования, в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

1. **ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 2.3. Договора продлевается на тот же срок.

7.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

- по решению суда;

- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, в случаях, установленных ч.1 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных ч.1.1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительство вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент заключения настоящего Договора.

7.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства, Договор считается прекратившим свое действие со дня направления по почте заказным письмом с описью вложения Застройщику уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, датой получения такого уведомления является день его передачи Застройщику лично, либо его представителю под расписку или пятый календарный день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

7.6. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

7.7. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения Договора, допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7.8. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

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

В случае возникновения (после ввода жилого дома в эксплуатацию) любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка по следующим реквизитам: к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, ОКПО 40148343, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_ от 2022 г. за\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО заемщика), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_2022 года.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

В случае полного погашения задолженности по Кредитному договору Участник долевого строительства предоставляет Застройщику справку Кредитора о полном погашении задолженности по Кредитному договору и новые реквизиты для перечисления денежных средств.

Поскольку оплата цены настоящего Договора осуществляется с использованием средств ипотечного кредита, предоставленного ПАО "Промсвязьбанк", в случае возникновения любых оснований для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, фактически уплаченных по настоящему Договору, удержание Застройщиком любых причитающихся Застройщику сумм (неустоек, штрафов, иных любых платежей) из суммы денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, осуществляется только при условии предварительного перечисления Застройщиком денежных средств в размере суммы кредита, указанной в п. 5.2. настоящего Договора, на погашение задолженности Участника долевого строительства перед ПАО "Промсвязьбанк" по ипотечному кредиту в порядке, предусмотренном в настоящем пункте Договора.

1. **ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

8.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, включая, но не исключительно, указы, постановления и распоряжения, изданные уполномоченными государственными органами Российской Федерации, органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления Российской Федерации и т.д., являющиеся достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы, при этом, ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, и иных штрафных санкций, которые она может понести в силу такого расторжения.

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. Любая из Сторон вправе направить другой стороне претензию. Срок рассмотрения претензий — в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения.
2. **СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. По окончании строительства, Объекту будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, либо в одностороннем Акте приема-передачи.

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является: день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или пятый календарный день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений общего пользования, входящих в состав Объекта. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) % не является существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта, а также не являются существенным нарушением требований к качеству производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменений в Объекте, если это не затрагивает существенные условия Объекта долевого строительства при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменений, производимых без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен Договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.8. Участник долевого строительства в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), то есть на совершение действий, предусмотренных п.3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона "О персональных данных", в целях исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет сроком на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

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 на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект. 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. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства – Приложение № 1 к Договору.

**12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Застройщик:**  **Акционерное общество «Специализированный застройщик «Проектно-строительный комплекс НПО Машиностроения»**  Юр. адрес: 143966 Московская область  г. Реутов, ул. Гагарина, 33 стр. 78, пом. 21  ОГРН 1025005242470 ОКПО 48817785  ИНН/КПП 5041016312 / 504101001  счет 40702810800000268391  в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва  к/с 30101810400000000555  БИК 044525555  Телефон: 8(495)528-36-54; 8(495)302-40-32  e-mail: proekt.psk@yandex.ru  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/К.Б. Байгушев/  **М.П.** | **Участник долевого строительства:**  ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (паспорт РФ серия \_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_,  выдан кем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  когда «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года,  код подр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ года рождения,  место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ ЖК/СМ-корпус-секция-этаж-номер квартиры от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.**

**Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства, расположенного по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Гагарина, д. 33, уч.6**. **(строительный адрес).**

**1. Месторасположение:**

1.1. Секция \_\_ (\_\_\_\_\_), этаж \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_), условный порядковый номер Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), количество комнат \_\_ (\_\_\_\_\_\_).

**2. Техническое состояние:**

2.1. Устройство межкомнатных перегородок.

Устанавливаются межкомнатные перегородки, перегородки, ограждающие санузел.

2.2. Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок, предназначенных для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками.

Счетчики горячей и холодной воды-предусмотрены.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) – установка (предоставление) не предусмотрена.

2.3. Электрические плиты.

Установка (предоставление) не предусмотрена.

2.4. Отделочные работы.

Штукатурные работы не выполняются.

Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.

2.5. Дверные блоки. Мебель.

Выполняется установка только входных дверных блоков.

2.6. Оконные блоки.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен. Подоконные доски не устанавливаются.

Материал оконных блоков определяется проектом.

Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока выдаются эксплуатационной организацией, обслуживающей дом.

2.7. Полы.

Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

2.8. Электротехнические работы.

Электрическая проводка выполняется без устройства разводки внутриквартирных электрических сетей.

Розетки (в т.ч. силовые), выключатели, светильники, провода, электрические звонки - установка (предоставление) не предусмотрена.

Устанавливается поквартирный счетчик учета электричества.

**3. Архитектурно-конструктивные параметры. Планировка.**

3.1. Расчетная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых (в случае их наличия согласно проекту) с учетом понижающих коэффициентов и составляет \_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_/100)** кв.м.

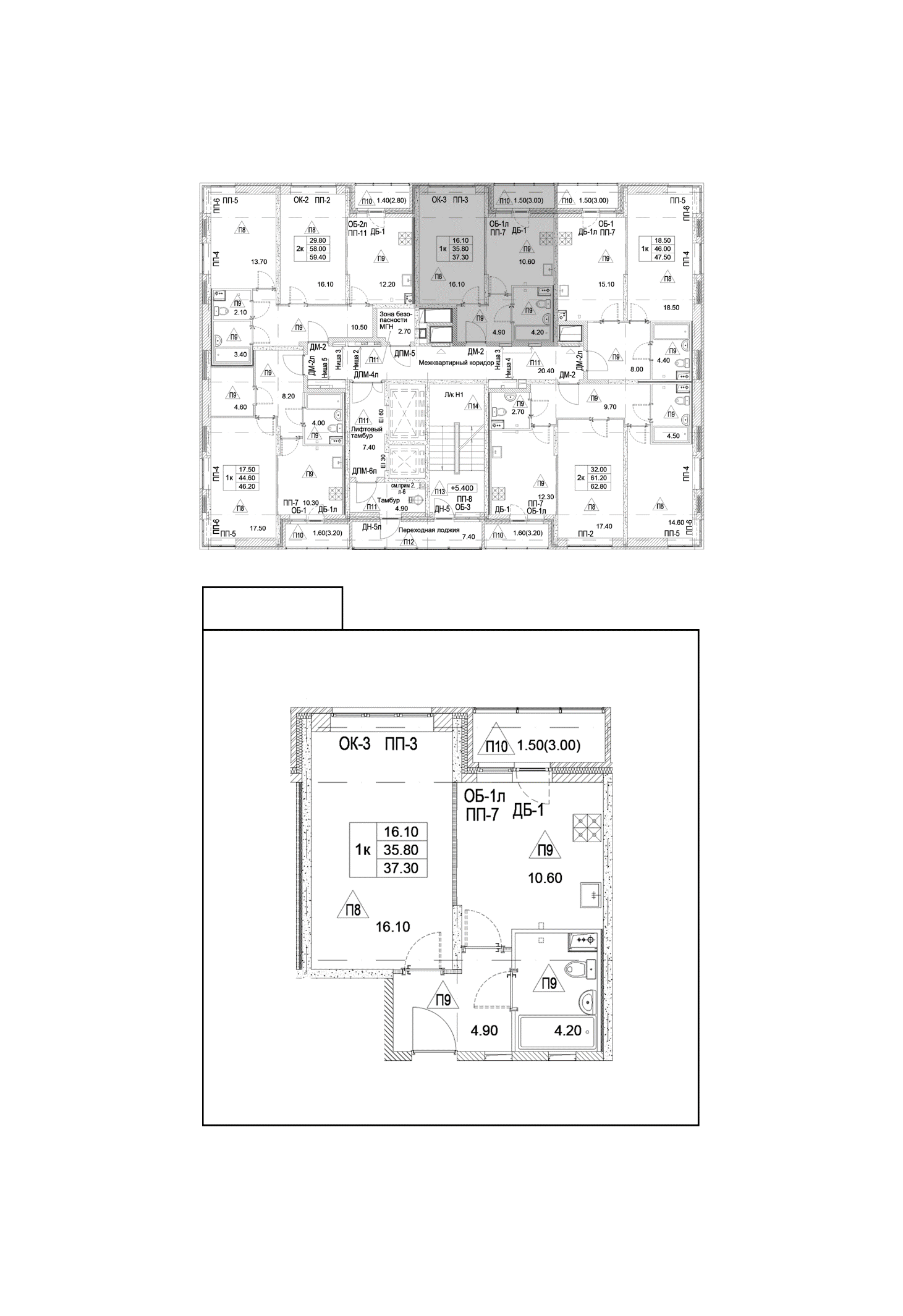
3.2. Остекление – выполняется в объеме проекта.

3.3. Наличие балконов, лоджий – согласно проекту.

3.4. Предполагаемая планировка объекта долевого строительства определяется проектом (утверждаемой частью) на Объект. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Объект.

1. **Схема границ объекта долевого строительства.**

4.1. Границы объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении №1 к Договору выделены на общем фоне нижеуказанного поэтажного плана.



**Кв. ###**

**Этаж\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **АО «СЗ «ПСК НПО Машиностроения»**  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/К.Б. Байгушев/**  **М.П.** | **Участник долевого строительства:**  **ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |