**Т И П О В А Я Ф О Р М А**

**Договор №А\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КапиталИнвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик»**, в лице директора Якубовича Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, **именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства»** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирные дома, входящий в состав объекта **«**Жилой̆ комплекс «Андреевка LIFE», расположенный̆ по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, р.п. Андреевка, ул. Георгиевская, земельныӗ участок 1. 1–й этап строительства», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов.

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов является:

1.2.1. Основные характеристики Объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирных домов и подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Вариант 1 для квартиры (ненужный удалить):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  Объекта долевого строительства | Характеристики  Объекта долевого строительства | | |
| 1 | Жилое помещение – квартира | Корпус |  |
| Подъезд | 1 |
| Этаж |  |
| Условный (строительный) номер |  |
| Количество комнат |  |
| Общая площадь по проекту (включая площадь лоджий/балконов с коэффициентом 0,5/0,3) |  |
| Количество балконов | 1 |
| Площадь балконов/ площадь балконов с учетом понижающего коэффициента |  |
| План Объекта долевого строительства | Приложение № 1 к Договору |

Вариант 2 для нежилого помещения:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  Объекта долевого строительства | Характеристики  Объекта долевого строительства | | |
|  | Нежилое помещение | Корпус |  |
| Подъезд | 1 |
| Этаж |  |
| Условный (строительный) номер |  |
| Общая площадь по проекту | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. |
| Количество помещений вспомогательного использования |  |
| Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| План Объекта долевого строительства | Приложение № 1 к Договору |

Вариант 3 для кладовых:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  Объекта долевого строительства | Характеристики  Объекта долевого строительства | | |
|  | Кладовая | Корпус/подъезд |  |
| Подъезд | 1 |
| Этаж |  |
| Условный (строительный) номер |  |
| Общая площадь по проекту | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. |
| План Объекта долевого строительства | Приложение № 1 к Договору |

1.2.2. Основные характеристики многоквартирных домов (в соответствии с проектной документацией):

- вид: многоквартирные дома,

- назначение: жилое,

- этажность:

1) корпус № 1 – количество этажей 18, в т.ч.: жилые - 16, нежилые - 1, нижний (подвальный) технический– 1, общая площадь 11 422,36 м2 ;

2) корпус № 2 – количество этажей 18, в т.ч.: жилые - 16, нежилые - 1, нижний (подвальный) технический– 1, общая площадь 11 422,36 м2;

3) корпус № 3 – количество этажей 18, в т.ч.: жилые - 16, нежилые - 1, нижний (подвальный) технический– 1, общая площадь 11 422,33 м2;

4) корпус № 4 - количество этажей 18, в т.ч.: жилые - 15, нежилые - 2, нижний (подвальный) технический– 1, общая площадь 16 511,21 м2;

5) корпус № 5 – количество этажей 18, в т.ч.: жилые - 16, нежилые - 1, нижний (подвальный) технический– 1, общая площадь 11 422,34 м2,

- общая площадь: 62 200,6 м2,

- общая площадь кладовых помещений: 484 м2, в т.ч. корпус №1 – 137,8 м2, корпус №2 – 124 м2, корпус №3 – 118,7 м2, корпус №5 – 103,5м2.

- материал наружных стен: внутренний несущий слой - 300 мм из газобетонного блока, система вентилируемого фасада производства «КОМФАС» с утеплением минераловатными плитами в два слоя общей толщиной 150 мм, облицовка композитными кассетами, и частично (1-2 этажи корпуса 4) керамогранитные плиты, внутри застекленных балконов - линеарная панель.

- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон,

- класс энергоэффективности: А+,

- класс сейсмостойкости: 5 баллов.

1.2.3. Техническое состояние и комплектность Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства – по проекту.

1.3. Срок окончания строительства многоквартирного дома: 2 квартал 2025 года.

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

1.5. Строительство (создание) многоквартирных домов осуществляется на земельном участке площадью 18 815,00 м², кадастровый номер: 50:09:0070101:14562, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местоположение): Московская область, г. Солнечногорск, рп Андреевка, Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, на основании разрешения на строительство № RU50-09-24021-2023, выданного «23» мая 2023 г. Министерством жилищной политики Московской области.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов, от 24.06.2022 № 112/22-А, заключенного между Застройщиком и Комитетом по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 19.07.2022, номер государственной регистрации 50:09:0070101:14562-50/416/2022-1, срок действия: с 19.07.2022 по 14.05.2062.

Зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости обременения: ипотека в пользу ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893) на основании договора ипотеки от 26.05.2023 № ДИ01\_440В009К8MF, дата государственной регистрации 05.06.2023, номер государственной регистрации 50:09:0070101:14562-50/416/2023-3, срок действия: с 05.06.2023 по 31.03.2025.

1.6. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте единой информационной системы жилищного строительства [**https://наш.дом.рф**](https://наш.дом.рф).

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. Цена Договора определяется как произведение цены одного квадратного метра в размере ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек*** и общей площади Объекта долевого строительства. Общая площадь Объекта долевого строительства, подлежащая оплате Участником долевого строительства, составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** ***м2***. Цена настоящего договора на момент его заключения составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается)***.

2.2. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора является окончательной и изменению не подлежит (за исключением случая, установленного п. 2.6 настоящего Договора).

2.3. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения Участником долевого строительства (депонентом) денежных средств на счет эскроу, открываемый им в уполномоченном банке (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.4. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и  договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

 Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских,

 Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КапиталИнвест», ОГРН 1162468109022, ИНН 2465153204 (Застройщик),

Депонируемая сумма: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.***

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей 00 копеек** – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей 00 копеек** - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по кредитному договору **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_\_**, заключаемому в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства).

2.5. Если в отношении эскроу-агента, в котором открыт счет эскроу, наступит страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Застройщик (бенефициар) и Участник долевого строительства (депонент) обязаны заключить договор счета эскроу с другим эскроу-агентом.

2.6. Цена Договора может быть изменена, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации многоквартирного дома будет отличаться от проектной общей площади Объекта долевого строительства.

Если по результатам технической инвентаризации многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 1 м2 по отношению к проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, в этом случае Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу между стоимостью фактической общей площади Объекта долевого строительства и стоимостью Объекта долевого строительства, указанного в Договоре, исходя из цены одного квадратного метра, установленного настоящим Договором, в течение 14 (четырнадцати) дней с момента направления соответствующего уведомления Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Если счет эскроу не закрыт, доплату необходимо произвести на него.

Если по результатам технической инвентаризации многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 1 м2 по отношению к проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, в этом случае Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу между стоимостью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, и стоимостью фактической общей площади Объекта долевого строительства исходя из цены одного квадратного метра, установленного настоящим Договором, в течение 14 (четырнадцати) дней с момента направления соответствующего уведомления Участником долевого строительства.

2.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в цену Договора не включаются и уплачиваются Сторонами в соответствии с законом. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в цену Договора не включаются и уплачиваются Участником долевого строительства. Расходы на проведение технической инвентаризации Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

2.8. По окончании строительства разница между ценой договора, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (иных затрат, предусмотренных законом), определенной после ввода объекта в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика, считается стоимостью услуг Застройщика и не облагается НДС.

2.9. На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) права требования в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

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

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее «31» декабря 2025 года.

3.2. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства производится Застройщиком на основании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемого Сторонами или их уполномоченными представителями.

3.3. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого участия Участнику долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого участия к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.2 Договора.

3.6. В случае уклонения (отказа) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.7. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами и государственной регистрации в установленном порядке дополнительного соглашения к Договору, содержащего условия об изменении срока завершения строительства многоквартирного дома и срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в многоквартирном доме со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а при уклонении (отказе) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства – с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.9. Обязательство Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику 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 с Участником долевого строительства.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца,

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

5.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) в иных установленных федеральным законом случаях.

5.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

Систематическим нарушением сроков внесения платежей признается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.

5.5. В случае отказа уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной Договора, или расторжения договора счета эскроу, другая сторона Договора может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

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

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вследствие его уклонения от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

6.4. Уплата Стороной неустойки/штрафа/пени не освобождает ее от исполнения соответствующих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также не препятствует взысканию другой Стороной убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствуют чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила).

1. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

7.3. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору 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, 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.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Участник долевого строительства выражает свое согласие на любое преобразование земельного участка, указанного в настоящем договоре, в том числе на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения, перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменение границ, уменьшение площади, увеличение площади), и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на выкуп земельного участка в собственность Застройщика (в случае, если земельный участок находится во владении Застройщика на праве аренды/субаренды), а также на совершение Застройщиком действий, необходимых для государственной регистрации права собственности на вновь образованные/приобретенные земельные участки в соответствии с законодательством РФ. Дополнительного согласования с Участником долевого строительства или заключения дополнительного соглашения в Договору не требуется.

8.2. Ко всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, применяются положения действующего гражданского законодательства РФ.

8.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой Стороны, третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.5. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров. При недостижения Сторонами соглашения, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд.

8.6. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», то есть на любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора. Согласие предоставляется со дня заключения настоящего Договора и действует в течение 5 (пяти) лет после прекращения его действия. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного заявления. В случае отзыва Участником долевого строительства согласия на обработку персональных данных Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Участника долевого строительства при наличии оснований, указанных в [пунктах 2](https://login.consultant.ru/link/?rnd=19BFC2CA73EC74360500BC5D86CC101A&req=doc&base=RZR&n=356062&dst=100260&fld=134&date=29.12.2020) - [11 части 1 статьи 6](https://login.consultant.ru/link/?rnd=19BFC2CA73EC74360500BC5D86CC101A&req=doc&base=RZR&n=356062&dst=100269&fld=134&date=29.12.2020), [части 2 статьи 10](https://login.consultant.ru/link/?rnd=19BFC2CA73EC74360500BC5D86CC101A&req=doc&base=RZR&n=356062&dst=100082&fld=134&date=29.12.2020) и [части 2 статьи 11](https://login.consultant.ru/link/?rnd=19BFC2CA73EC74360500BC5D86CC101A&req=doc&base=RZR&n=356062&dst=100306&fld=134&date=29.12.2020) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.7. Участник долевого строительства обязан уведомлять об изменении персональных данных (для гражданина), реквизитов (для юридического лица). В случае нарушения Участником долевого строительства указанного обязательства, Застройщик, направивший уведомление или иную корреспонденцию Участнику долевого строительства по адресу, указанному в Договоре, считается исполнившим свое обязательство по его уведомлению надлежащим образом.

8.8. Адреса Сторон для направления корреспонденции:

Застройщик: 124365, г. Зеленоград, а/я 35.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.9. Приложения:

Приложение № 1 План объекта долевого строительства;

Приложение № 2 Перечень работ, проводимых в квартире/помещение.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КапиталИнвест»**,

ОГРН 1162468109022, ИНН 2465153204, КПП 246001001

Адрес: 660001, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 20, пом. 168/2;

Почтовый адрес: 660001, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 20, пом. 168/2.

Е-mail: [capitalinvest2020@mail.ru](mailto:capitalinvest2020@mail.ru)

Обособленное подразделение: 141551, Московская обл., г. Солнечногорск, Андреевский квартал № 1, стр. 1, пом. 301. Почтовый адрес: 124365, г. Зеленоград, а/я 35. КПП 504445001,

Р/с 40702810331000036924, Красноярское отделение № 8646 ПАО СБЕРБАНК г. Красноярск, к/с 30101810800000000627, БИК 040407627

Тел.: +7 (499) 673-30-10

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Гражданин:

**ФИО**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Дата рождения**: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ года

**Паспорт гражданина РФ**: \_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_

**Адрес**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Е-mail**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Тел.**: (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридическое лицо:

**Наименование** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Е-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.: (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **ПОДПИСИ СТОРОН**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(фамилия, имя, отчество полностью) (подпись)

**ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «Специализированный застройщик «КапиталИнвест»

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Якубович

М.П.

**Приложение № 1**

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_\_

**План объекта долевого строительства: Корпус\_\_, подъезд 1, этаж \_\_\_\_, кв./пом.\_\_\_\_\_**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК: УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Директор

ООО «Специализированный застройщик

«КапиатлИнвест»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Якубович

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_\_

**1. Перечень работ, проводимых в квартире**

|  |
| --- |
| ***Отделочные работы:*** |
| Чистовая отделка не предусмотрена, выполняется владельцами квартир |
| ***Стены:*** |
| 1. Штукатурка стен и перегородок (за исключением сан.узлов) 2. Потолок: затирка (без отделки) |
| ***Полы:*** |
| * 1. Подготовка поверхностей под нанесение финишного напольного покрытия - стяжка (за исключением балконов и лоджий) |
| ***Двери:*** |
| 1. Межкомнатные двери не устанавливаются; 2. Установка металлической входной двери с замком. |
| ***Окна:*** |
| 1. Окна: остекление с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ-профиле; 2. Балкон/Лоджия: витражное остекление одинарное в алюминиевом профиле. |
| ***Отопление:*** |
| 1. Разводка отопления по Объекту, с установкой отопительных приборов. |
| ***Водоснабжение:*** |
| 1. Разводка холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры, без сантехнического оборудования (за исключением унитаза в одном сан. узле и кухонной мойки с сифоном и смесителем в квартире) |
| ***Электроснабжение:*** |
| 1. Установка электрического щитка, с разводкой электрокабеля по квартире с установкой розеток, выключателей. |

***Застройщик не производит комплектацию квартир/помещений электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем Приложении.***

**2. Перечень работ, проводимых в нежилом помещении**

|  |
| --- |
| ***Отделочные работы:*** |
| Чистовая отделка в нежилом помещении не предусмотрена, выполняется владельцами нежилого помещения |
| 1. Устройство перегородок из газобетонных блоков;  2. Отделка потолка: не предусмотрена (монолитное перекрытие) |
| ***Полы:*** |
| Подготовка поверхностей под нанесение финишного слоя |
| ***Двери:*** |
| Офисная дверь согласно проекта |
| ***Окна:*** |
| Витражи и окна согласно проекта |
| ***Отопление:*** |
| Горизонтальная разводка системы отопления с установкой приборов отопления согласно проекта |
| ***Водоснабжение:*** |
| Водоснабжение и канализация предусмотрена только в общих помещениях сан. узлов. |
| ***Электроснабжение:*** |
| Распределительный щит на этаже |

***Застройщик не производит комплектацию* нежилого помещения *оборудованием, не указанным в настоящем Приложении.***

**3.Перечень работ, проводимых в кладовых помещениях**

|  |
| --- |
| ***Отделочные работы:*** |
| Чистовая отделка в кладовом помещении не предусмотрена, выполняется владельцами нежилого помещения |
| 1. Устройство перегородок из ПГП;  2. Отделка потолка: не предусмотрена (монолитное перекрытие) |
| ***Полы:*** |
| Подготовка поверхностей под нанесение финишного слоя |
| ***Двери:*** |
| Дверь согласно проекта |
| ***Окна:*** |
| отсутствуют |
| ***Отопление:*** |
| Не предусмотрено |
| ***Водоснабжение:*** |
| Не предусмотрено |
| ***Электроснабжение:*** |
| Освещение согласно проекта |

***Застройщик не производит комплектацию кладового помещения оборудованием, не указанным в настоящем Приложении.***

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК: УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Директор

ООО «Специализированный застройщик

«КапиталИнвест»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Якубович

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_