

ДОГОВОР № ____ - ____ / __ - ДДУЭ
участия в долевом строительстве общественно-жилого комплекса

г. Королев

«__» ____ 202__ года

Закрытое акционерное общество «Мегалит» (ЗАО «Мегалит»), ОГРН 1037843106916, ИНН 7825130839, КПП 784201001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу от 01.04.2005г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____; пол: _____, СНИЛС № _____, дата регистрации _____, паспорт: _____ выдан _____, _____ года, код подразделения: _____; зарегистрирован по адресу: _____, фактическое место жительства: _____,
/ или Полное фирменное наименование юридического лица, зарегистрировано _____, Свидетельство о государственной регистрации _____, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) _____, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) _____, КПП _____, место нахождения: _____, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, / именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, в отдельности, именуемые «**Сторона**», а совместно – «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- Договор – означает настоящий договор участия в долевом строительстве общественно-жилого комплекса между Застройщиком и Дольщиком, включающий все приложения и дополнения к нему,
- Общее имущество в Объекте – имеет значение общего имущества собственников помещений в общественно-жилом комплексе, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1. Договора,
- Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Объекта, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти Московской области,
- Разрешение на строительство Объекта – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти Московской области,
- Федеральный закон – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц осуществить **реконструкцию общественно-жилого комплекса по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 11**, далее именуемый «**Объект**», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику находящийся в нем объект долевого строительства, указанный в п.2.1. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, а также принять указанный в п.2.1. Договора объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке площадью 11 800 кв.м, кадастровый № 50:45:0020405:651 (далее - Земельный участок), принадлежащем ему на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 40/23 от 08.11.2023г., заключенного с МО «Городской округ Королев Московской области».

В отношении Земельного участка установлены следующие обременения (ограничения):

- зона аренды: весь объект (Договор аренды земельного участка № 40/23 от 08.11.2023г.).
На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта в порядке, установленном Федеральным законом, что подтверждается следующим:

1.2.1. Разрешением на строительство № RU50-45-13781-2019 от 26.06.2019 года, выданным Министерством жилищной политики Московской области.

1.2.2. Проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства, а также в сети «Интернет» на сайте Застройщика по адресу: <http://www.megalit-korolev.ru/> и может быть предоставлена для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 6Б, ТДЦ «Сигма», 2 этаж, пом. IV, офис 41/4.

Статья 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ

2.1. Объектом долевого строительства по Договору является жилая квартира (далее - «Квартира»), характеристики которой указаны в Описании Квартиры, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1), и Общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящие в состав этого Объекта.

Квартира в целях ее идентификации выделяется серым фоном на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №3).

Участие Дольщика в долевом строительстве Объекта в размере обусловленной Договором Цены является основанием для возникновения (с момента государственной регистрации) права собственности Дольщика на полученную им Квартиру в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Состав Общего имущества в Объекте указан в разделе 16 проектной декларации (п. 1.2.2. Договора).

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте.

2.2. В случае существенных изменений элементов проекта строительства, повлекших изменение конфигурации Квартиры, расположение в Квартире инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Дольщика. Изменения элементов проекта строительства признаются Сторонами несущественными и допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений общая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.2.3 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей площади Квартиры, установленной на момент подписания Договора.

2.3. Общая площадь Квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь комнат, кухни, коридоров, ванн, санузлов, подсобных помещений Квартиры, за исключением площадей балконов и лоджий.

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – не позднее **31.12.2024** года при наличии полученного Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

2.5. Срок начала передачи и принятия Квартиры – за 1 (один) месяц до установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 2.4. Договора срока передачи Квартиры.

2.6. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры обязан направить Дольщику письменное сообщение, содержащее в том числе:

- уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче,
- конкретную дату начала передачи и принятия Квартиры, определенную в соответствии с пунктом 2.5. Договора,
- конкретную дату окончания передачи Квартиры, определенную в соответствии с пунктом 2.4. Договора,
- предупреждение Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Федеральным законом и пунктом 2.12 Договора,
- фактические размеры общей площади Квартиры на основании данных, полученных в результате кадастровых работ.

Указанное в настоящем пункте сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

2.7. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Квартиры (далее – «Передаточный акт») в определенные Застройщиком в письменном уведомлении Дольщику сроки в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. Договора при условии надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены договора, изложенных в статье 3 Договора.

2.8. Дольщик несет бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, с момента передачи Квартиры по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12 Договора.

2.9. Дольщик несет риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, с момента получения Квартиры по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.10. Дольщик, получивший указанное в пункте 2.6. Договора сообщение от Застройщика, обязан оплатить Цену договора в полном объеме в соответствии с пунктами 3.4, 3.5, 3.7 Договора, приступить к принятию Квартиры в указанный в сообщении Застройщика срок начала передачи и принятия Квартиры и подписать Передаточный акт в определенный в сообщении Застройщика срок окончания передачи Квартиры.

Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного акта за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом.

Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Передаточного акта только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Лист осмотра с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, Дольщик обязан принять Квартиру по Передаточному акту, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков).

Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в статье 9 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в статье 9 Договора). В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Листе осмотра Квартиры, оформленном при приемке Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Листе осмотра.

В случае подписания Сторонами Листа осмотра без замечаний, либо с отметкой Дольщика о готовности принять Квартиру с предоставлением Застройщиком гарантийного письма об устранении недостатков, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным о необходимости приемки Квартиры и подписании Передаточного акта в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Листа осмотра. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не

направляется. По истечении указанного в настоящем абзаце срока, Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт.

2.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены Договора в соответствии со статьей 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Квартиры Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с пунктом 6.2. Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с пунктом 6.1. Договора. Отказ от передачи Квартиры Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

2.12. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения определенного в сообщении срока окончания передачи Квартиры вправе составить односторонний Передаточный акт при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора.

При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Передаточного акта:

- 1) риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику,
- 2) обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом исполненными,
- 3) у Дольщика возникают обязанности, предусмотренные п. 5.3.9. Договора.

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора на момент заключения Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Квартиры, по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Денежные средства (Цена договора) подлежат оплате Дольщиком путем внесения на специальный банковский счет эскроу (далее - «Счет эскроу»), открываемый в БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) БАНК ВТБ ПАО (сокращенное наименование), зарегистрированном 22.11.2002 году, регистрационный № 1027739609391, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1000 выдана Центральным Банком РФ 17.10.1990 года, место нахождения и адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, ИНН 7702070139, КПП 784201001 ОГРН 1027739609391, БИК 044525187, адрес эл. почты: info@vtb.ru, тел. (495) 777-24-24, (далее по тексту – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом, и договором счета эскроу¹, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;
- Срок внесения Дольщиком Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке и сроки, установленные Графиком уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору), но не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;
- Срок условного депонирования - до «26» декабря 2024 г.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры, определяемой в соответствии с п. 2.3. Договора, на момент заключения Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

3.2. Цена договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (в том числе по возврату кредитных и заемных денежных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2.1. Денежные средства, уплаченные Дольщиком (Далее – «Целевые денежные средства»), подлежат использованию Застройщиком на компенсацию строительства/реконструкции (создания)

¹ Договор счета эскроу - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Дольщика Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, компенсацию платежей за приобретение объекта незавершенного строительства, оформления права аренды, уплаты арендной платы за земельный участок на котором осуществляется строительство; компенсацию платежей за подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также за проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы; строительства, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения; компенсацию внесения платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения; компенсацию платежей на возврат кредитных и заемных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта; на оплату государственной регистрации договора участия в долевом строительстве; на возмещение иных затрат, предусмотренных Федеральным законом 214-ФЗ.

3.2.2. Разница между Ценой договора и средствами, использованными на цели, перечисленные в п. 3.2.1 Договора, направляется на оплату услуг Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь: используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату процентов по целевому кредиту; на оплату агентского вознаграждения компании, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства, оплату услуг технического заказчика.

3.3. На момент заключения Договора Цена договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и размера общей площади Квартиры по проекту, указанной в Приложении № 1 к Договору.

3.4. Окончательный размер Цены договора определяется в денежном выражении как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего Договора и фактического размера общей площади Квартиры по результатам проведенных кадастровых работ, указанного в описанном в пункте 2.6. Договора сообщении Застройщика.

3.5. В случае увеличения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров общей площади Квартиры, против размеров проектной общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Дольщик вносит денежные средства за увеличение общей площади Квартиры по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 9 Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения Дополнительного соглашения, указанного в п.3.8. настоящего Договора.

3.6. В случае уменьшения по данным, полученным в результате кадастровых работ, фактических размеров общей площади Квартиры против размеров проектной общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства за уменьшение общей площади Квартиры по стоимости 1 (одного) квадратного метра, определенной в пункте 3.1 Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента приема Дольщиком Квартиры по Передаточному акту.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения (уменьшения) фактической общей площади Квартиры по результатам проведенных кадастровых работ по окончании строительства менее чем на 2% от проектной общей площади Квартиры, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

3.8. После завершения кадастровых работ и определения окончательной фактической площади помещений в Объекте в случае изменения Цены договора вследствие изменения размера общей площади Квартиры по данным, полученным в результате кадастровых работ, по отношению к размеру общей площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 2%, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

3.9. В Цену договора включена стоимость соответствующей доли в праве собственности на Общее имущество в Объекте.

3.10. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора, определенной на основании п. 3.1 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке Счет эскроу. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора в случае ее увеличения на основании 3.5 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика, указанный в ст. 9 Договора.

3.11. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по Счету эскроу, не выплачивается.

3.12. Цена Договора, определенная на момент заключения Договора в соответствии с п. 3.1 Договора, не подлежит изменению до ввода Объекта в эксплуатацию. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.13. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 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 (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.14. Порядок совершения операций по счету эскроу.

3.14.1. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Дольщик, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору Счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

3.14.2. Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в настоящем Договоре адресуют оферту Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

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

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

3.14.3. Подписывая настоящий Договор, Застройщик и Дольщик выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Застройщика и Дольщика путем открытия Банком ВТБ (ПАО) Счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Дольщика (Депонента).

3.14.4. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Дольщику передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

3.14.5. Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Дольщик действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика в части оферты Застройщика на основании предоставленных Застройщиком полномочий. Предоставление Дольщиком в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.14.6. Существенные условия Договора счета эскроу:

3.14.6.1. Бенефициар – Закрытое акционерное общество «Мегалит» (ЗАО «Мегалит»), ОГРН 1037843106916, ИНН 7825130839.

3.14.6.2. Депонент – _____, _____ года рождения, место рождения: _____; пол: _____, СНИЛС № _____, дата регистрации _____, паспорт: _____ выдан _____, _____ года, код подразделения: _____; зарегистрирован по адресу: _____, фактическое место жительства: _____.

3.14.6.3. Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес эл. почты: info@vtb.ru, тел. (495) 777-24-24.

3.14.6.4. Объект долевого строительства – квартира: условный № _____, подъезд (секция) № __, этаж __, строительный адрес: Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 11, _____ этаж (если применимо), проектная площадь - _____ кв.м., Разрешение на строительство № RU50-45-13781-2019 от 26.06.2019 года, выданным Министерством жилищной политики Московской области.

3.14.6.5. Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве) - _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

3.14.6.6. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – в порядке и сроки, установленные Графиком уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору), но не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;

б) Источники формирования Депонируемой суммы:

_____ (_____) рублей __ копеек - ипотечный кредит, предоставленный Банком _____ Депоненту на основании кредитного договора;

_____ (_____) рублей __ копеек - собственные средства Депонента;

в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

- _____ (_____) рублей __ копеек - в срок не позднее - _____._____._____ за счет _____;

- _____ (_____) рублей __ копеек - в срок не позднее _____._____._____ за счет _____;

- _____ (_____) рублей __ копеек - в срок не позднее _____._____._____ за счет _____.

3.14.6.7. Срок условного депонирования – до «26» декабря 2024 г.

3.14.6.8. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации, – IV квартал 2024 г.

3.14.6.9. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу:

р/с 40702810328610000291

ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»

БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

3.14.6.10. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством:

р/с _____

ФИО получателя _____

в банке _____

к/с _____, БИК _____

Если ДДУ с использованием кредитных средств, добавляем п. 13.4.6.11:

3.14.6.11. Залогодержатель _____ (наименование, ИНН, ОГРН).

Реквизиты залогового счета, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу при прекращении Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством:

_____.

Статья 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Качество Квартиры должно соответствовать условиям, изложенным в Описании Квартиры (Приложение №1 к Договору), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта (в том числе Квартиры) проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов.

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру исчисляется со дня передачи Дольщику Квартиры по Передаточному акту.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Организовать и производить финансирование за счет собственных и привлеченных денежных средств, всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, затрат на выполнение функций заказчика по строительству и функций технического надзора, затрат на привлечение и обслуживание заемных средств, услуг по реализации комплекса маркетинга и рекламы инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, консультантами, исполнителями услуг, государственными органами исполнительной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Объекта, а также контрагентами, выполняющими работы (услуги) по обеспечению процесса проектирования и строительства Объекта.

5.1.2. Обеспечить строительство/реконструкцию Объекта в соответствии с Разрешением на строительство Объекта, проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, на основании строительных норм, правил и требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти Российской Федерации и Московской области.

5.1.3. Направлять Дольщику письменные уведомления, сообщения и предупреждения в случаях и способами, определенными Договором и Федеральным законом.

5.1.4. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру в срок, определенный в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.

5.1.5. Обеспечить качество Квартиры в соответствии с пунктом 4.1. Договора.

5.1.6. Обеспечить устранение обнаруженных в пределах гарантийного срока и обоснованных или доказанных в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора недостатков (дефектов) Квартиры.

5.1.7. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру или составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 2.12. Договора.

5.1.8. Представить в уполномоченный государственный регистрирующий орган в соответствии с действующими нормативными актами, регламентирующими процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, комплект документов по Объекту от Застройщика, необходимый и достаточный для оформления Дольщиком права собственности на полученную по Договору Квартиру, после надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены договора в соответствии с условиями, изложенными в ст. 3 Договора.

Добавляем, если регистрация через МФЦ или если Дольщик - юр. лицо (независимо от способа подачи ДДУ на регистрацию):

Дольщик самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию его права собственности на Квартиру.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от передачи Квартиры Дольщику в соответствии с пунктом 2.11. Договора.

5.2.2. Составить односторонний Передаточный акт на Квартиру в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.

5.2.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно:

5.2.3.1. в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора более трех раз в течение двенадцати месяцев;

5.2.3.2. в случае просрочки внесения любого из платежей в соответствии с Графиком уплаты Цены договора в течение более чем двух месяцев;

5.2.3.3. в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

5.2.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.5. Досрочно исполнить обязанность по передаче Квартиры Дольщику с соблюдением условий передачи Квартиры, предусмотренных п. 2.6. настоящего Договора.

5.2.6. Если в соответствии с Федеральным законом и настоящим Договором Застройщик обязан перечислить денежные средства Дольщику (в том числе неустойки и проценты за пользование денежными средствами) и Дольщик не явится за получением таких денежных средств в установленный Федеральным законом срок, Застройщик перечисляет такие денежные средства в депозит нотариусу по месту исполнения обязательства с возложением расходов по оплате услуг нотариуса на Дольщика. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику денежных сумм.

5.2.7. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру в срок, определенный в сообщении, направленном Застройщиком в соответствии с условиями п. 2.6. Договора.

5.3. Дольщик обязан:

5.3.1. Надлежащим образом и в полном объеме осуществить участие в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств в соответствии со ст. 3 Договора и Графиком уплаты Цены договора (Приложение №2 к Договору).

5.3.2. Приступить к принятию Квартиры в срок начала передачи и принятия Квартиры, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.

- 5.3.3. Подписать Передаточный акт в срок окончания передачи Квартиры, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.
- 5.3.4. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте, с момента, определенного в пункте 2.9. Договора.
- 5.3.5. Нести бремя содержания Квартиры и соответствующей Квартире доли Общего имущества в Объекте с момента, определенного в пункте 2.8. Договора.
- 5.3.6. Использовать Квартиру в соответствии с ее назначением.
- 5.3.7. До подписания Сторонами Передаточного акта не вселяться в Квартиру, в том числе не устанавливать другую входную дверь в Квартиру, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Квартире свое имущество.
- 5.3.8. До получения Квартиры по Передаточному акту не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц работ по перепланировке Квартиры и по переустройству находящегося в нем инженерного и другого оборудования без согласования с Застройщиком.
- 5.3.9. Одновременно с подписанием Передаточного акта исполнить требуемые в соответствии с жилищным законодательством РФ обязанности по участию в надлежащей эксплуатации Объекта, в том числе совершить действия по оформлению правоотношений с организацией, осуществляющей управление общественно-жилым комплексом (Объектом).
- 5.3.10. Одновременно с подписанием настоящего Договора:
- выдать представителям Застройщика доверенность на представление интересов Дольщика при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему,
 - предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора.
- 5.3.11. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру.
- 5.4. Дольщик имеет право:
- 5.4.1. Знакомиться и получать информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, обязательную для представления Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.
- 5.4.2. В любое время с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, уступить право (требование) по Договору с соблюдением условий, описанных в пункте 7.3. Договора.
- 5.4.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.4.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру либо с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.
- 5.6. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п.3.2. настоящего Договора считаются оказанными с момента подписания Передаточного акта на Квартиру. Акт об оказании услуги составляется одновременно с Передаточным актом на Квартиру.
- 5.7. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 3 Договора, возмещения убытков и выплаты неустойки в соответствии с пунктами 6.1. и 6.2. Договора и подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом или Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. В случае нарушения установленных Графиком уплаты Цены договора сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от суммы просроченного платежа (в отношении любого из платежей) за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик не несёт установленной Федеральным законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Передаточный акт не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 2.4, 2.10 Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры Цены договора в полном объеме.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 2.4, 2.10 Договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

7.1. Договор подписывается уполномоченными представителями Сторон с приложением оттиска(ов) круглых печатей Сторон (для юридических лиц) и вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Стороны пришли к соглашению, что дополнительные соглашения к Договору, акты (включая передаточный акт объекта долевого строительства), счета, а также все виды сопутствующих им документов, имеющих значение для исполнения, изменения или прекращения настоящего Договора, которые Стороны заключают и будут заключать и оформлять между собой, могут быть подписаны от имени Застройщика с использованием факсимильного воспроизведения подписи (факсимиле) генерального директора ЗАО «Мегалит» или иного уполномоченного им лица, действующего на основании доверенности. Указанные документы, подписанные Васильевой Инной Львовной от лица Застройщика посредством факсимильной подписи, признаются Сторонами полноценными юридическими документами, имеющими простую письменную форму.

7.2. Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в самом Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными актами Московской области, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

7.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора и погашения суммы неустойки (пени) по пункту 6.2 Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга (в том числе по пунктам 3.5. и 6.2. Договора) на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо предварительное письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении

зыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

7.4. Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в пунктах 5.5, 5.6 и 5.7 Договора.

7.5. Договор может быть расторгнут (прекращен) в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соответствующего соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора.

7.6. Любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных Федеральным законом. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, определенным в пункте 2.6. Договора.

7.7. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.8. В случае расторжения Договора возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим Договором.

7.9. В случае непредставления Дольщиком указанных в п.5.3.10 настоящего Договора документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор в отношении Квартиры с любым третьим лицом.

Статья 8. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящим свободно, своей волей и в своем интересе, с момента подписания настоящего Договора, Дольщик дает Застройщику: **Закрытому акционерному обществу «Мегалит» (ЗАО «Мегалит»)**, ОГРН 1037843106916, ИНН 7825130839, КПП 784201001, адрес места нахождения: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.40, лит. А, пом.10-Н), на основании ч.1 ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на обработку (или) организацию обработки его персональных данных.

Перечень персональных данных, передаваемых Дольщиком Застройщику: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, контактные телефоны (домашний, рабочий, мобильный), адрес регистрации, фактический/почтовый адрес проживания, адрес электронной почты.

Настоящее согласие дается Дольщиком на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком персональных данных Дольщика, а именно 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. При этом понятия, условия, способы и порядок обработки персональных данных установлены Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» Также Дольщик дает согласие на передачу его персональных данных Застройщиком третьим лицам: организациями и органами, обеспечивающим и осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), банкам, указанным в настоящем Договоре и осуществляющим финансово-хозяйственную деятельность Застройщика (далее - **«Операторы обработки персональных данных»**).

Цели обработки персональных данных: заключение и исполнение настоящего Договора, предоставление Дольщику информации по объекту долевого строительства, а также иной информации, относящейся к настоящему Договору.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

До Дольщика доведена информация о том, что Дольщик вправе отозвать свое согласие путем направления Застройщику письменного уведомления в свободной форме. Согласие на обработку персональных данных будет считаться отозванным с даты получения Застройщиком указанного уведомления, последствия отзыва разъяснены.

Также Дольщику известно, что в случае отзыва Дольщиком согласия на обработку персональных данных Операторы обработки персональных данных вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Дольщика при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»).

Настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным, сознательным. Дольщику разъяснены и известны все права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также последствия и ответственность.

8.2. Стороны должны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтовых адресов, e-mail, по которым с ними осуществляется связь, в т.ч. отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в течение 10-ти дней с момента возникновения такого изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не исполнившая указанную обязанность, несет риск возникновения связанных с этим неблагоприятных последствий.

8.3. Если иное не предусмотрено настоящим Договором: любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение, с которыми настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон, должно быть оформлено в письменном виде, составлено на русском языке и направлено исключительно:

- заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо
- вручено под расписку, либо
- направлено телеграммой по адресам, указанным в Договоре.

В случае, если указанные документы были возвращены почтовым отделением в связи с отсутствием получателя по адресу, либо по причине истечения срока хранения, либо по причине неявки получателя в почтовое отделение, либо по причине выбытия адресата, либо по причине отказа получателя от получения корреспонденции, любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение считается доставленным в день возврата почтовым отделением соответствующего письма отправителю.

Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, оформленные и направленные письменно, могут дублироваться sms-сообщениями/электронными сообщениями на номер мобильного телефона/адрес электронной почты, указанные в настоящем Договоре, или по иному номеру мобильного телефона/адресу электронной почты, о которых Сторона уведомила письменно.

Порядок и способы направления уведомлений Дольщику после устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры определяется условиями п. 2.10 Договора. В случае направления уведомлений об устранении недостатков несколькими способами, датой доставки уведомления считается наиболее ранняя по времени наступления дата его доставки Дольщику.

8.4. Дольщик дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п. 2.10 настоящего Договора, на указанные в статье 9 Договора телефонные номера, адреса электронной почты.

8.5. Дольщик уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на земельном участке, на котором осуществляется строительство, до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.

8.6. Договор заключен в процессе обычной хозяйственной деятельности Застройщика.

При этом решений органов управления, кроме единоличных исполнительных органов, Застройщика об одобрении Договора не требуется.

8.7. Споры по Договору решаются в установленном законом порядке с применением норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

8.8. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр Договора подлежит переводу Регистрационной службой в форму электронного образа документа и подлежит хранению в едином государственном реестре недвижимости.

- 8.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:
- 1) Описание Квартиры (Приложение № 1).
 - 2) График уплаты Цены договора (Приложение № 2).
 - 3) Копия поэтажного плана Объекта с выделением на нем границ Квартиры (Приложение № 3).

Статья 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

От Застройщика:

ЗАО «Мегалит»

ОГРН 1037843106916, ИНН 7825130839,

КПП 784201001

Юридический адрес: 191123,

г. Санкт-Петербург,

ул. Чайковского, д.40, лит. А, пом.10-Н

Банковские реквизиты:

р/с 40702810328610000291

ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»

БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

тел. +7 (499) 922-88-27

e-mail: info@megalit.ru

Дольщик:

ФИО _____

_____ года

рождения,

место рождения: _____; пол:

_____,

паспорт: _____ выдан _____,

_____ года, код подразделения: _____;

зарегистрирован по адресу:

_____,

Почтовый адрес Дольщика для направления юридически значимых сообщений:

Телефон для связи:

e-mail: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____/_____/

М.п.

Дольщик:

_____/_____/

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

1. Местонахождение Объекта (строительный адрес): **Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 11**
2. Назначение Квартиры: *жилое*.
3. Тип Квартиры: _____.
4. Общая площадь Квартиры: _____ кв. м. по проекту.
5. Условная нумерация: подъезд (секция) № __, этаж __, условный № _____.
6. Квартира в целях её идентификации выделяется серым фоном на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №3 к Договору).
7. Квартира передается Дольщику по Передаточному акту без отделки со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:
 - счетчики потребления горячей и холодной воды;
 - счетчик потребления электрической энергии;
 - стальные панельные радиаторы отопления, с установкой терморегулятора;
 - **квартирный электрический щиток;**
 - **окна и балконные двери - блоки из металлопластиковых профилей с заполнением двухкамерными стеклопакетами.**
 - **остекление балконов и лоджий – алюминиевая система с одинарным остеклением;**
 - автономные пожарные дымовые извещатели и пожарные тепловые извещатели;
 - **дверь входная с врезным замком;**
 - **цементно-песчаная стяжка полов в квартире выполняется собственниками после ввода объекта в эксплуатацию.**

Общая площадь Квартиры, адрес и номер Квартиры подлежат уточнению в соответствии с данными, полученными по результатам кадастровых работ.

Примерная формулировка для случаев, когда в Квартире есть особенности расположения общего имущества (трубы и проч.), вид из окон перекрывают какие-то коммуникации, ТП и проч. (данный пункт согласовывается в индивидуальном порядке с юридическим управлением):

8. Дольщик уведомлен, что окна Квартиры и/или балкона и/или лоджии выходят на эксплуатируемую и неэксплуатируемую кровлю МФК (многофункционального комплекса) с расположенным на ней инженерным оборудованием (либо в непосредственной близости под окнами расположены ТП (РТП) и проч. / либо по потолку Квартиры проходят трубы и др.), и подтверждает, что данные характеристики Квартиры не являются для Дольщика существенным условием Договора, Квартира с указанными характеристикам является для Дольщика пригодной для проживания, в том числе в случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с законодательством РФ. Информация о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию доступна для ознакомления Дольщика согласно п. 1.2.2 Договора и в соответствии с подп. 4 п. 2 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик:

Дольщик:

_____/_____/_____
М.п.

_____/_____/_____

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
общественно-жилого комплекса
№ _____ -ДДУЭ от _____ г.

ГРАФИК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

<i>Срок внесения платежа</i>	<i>Сумма платежа (в руб.)</i>	<i>Комментарии</i>
Итого:		

Застройщик:

Дольщик:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.п.

Общественно-жилой комплекс
по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 11

Количество этажей: 19-21, подземных - 2

Общая площадь: 68 492 кв.м.


Материал наружных стен и каркаса: Монолитные железобетонные с теплоизоляцией из минераловатных плит с отделочным слоем из гранитно-керамической плитки по системе «вентилируемый фасад»; монолитные железобетонные с теплоизоляцией из минераловатных плит с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: Высокий «В»

Сейсмостойкость: не определяется согласно СП 14.13330.2018

Жилое помещение:
_____-комнатная Квартира № _____. Подъезд (секция): __. Этаж: ____

Условным обозначением  указаны перегородки, возводимые на высоту одного применяемого блока, но не менее 100 мм от уровня пола.

Остальные стены и перегородки возводятся на полную высоту этажа.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ _ кв. м

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ _ кв. м, в том числе площадь комнат _ кв.м.

КОЛИЧЕСТВО И ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м

КОЛИЧЕСТВО
() ПЛОЩАДЬ ЛОДЖИЙ/БАЛКОНОВ: __ кв.м.

ЛОДЖИЙ/БАЛКОНОВ: _

Подъезд (секция) № _

Генплан

Застройщик:

Дольщик:

_____/_____/_____
М.п.

_____/_____/_____