

**ДОГОВОР № 1-\_\_ - \_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Сергиев Посад \_\_\_\_\_ г.

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» (АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице гр.ФИО, действующей на основании доверенности от \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, удостоверенной нотариусом \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гражданка ФИО, паспортные данные, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом № 1/2/3/4 (количество этажей – 3), общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.** (по генеральному плану, в дальнейшем «жилой дом», «объект») объекта «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь – малоэтажная жилая застройка», расположенного по адресу: **Московская Область Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»,** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять в собственность объект долевого строительства – жилое помещение: \_\_\_\_\_ комнатную квартиру (далее — Квартира), расположенную на \_\_\_\_\_ этаже, секция № \_\_\_\_\_, условный номер \_\_\_\_\_, расчетной площадью — \_\_\_\_\_ кв. м., жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м. (жилая комната 1 - \_\_\_\_\_ кв.м.), площадь помещений вспомогательного использования: сан.узел - \_\_\_\_\_ кв.м., коридор - \_\_\_\_\_ кв.м., кухня - \_\_\_\_\_ кв.м.

1.2. План Квартиры, строительство которой финансируется Дольщиком по настоящему договору, указан в приложении к настоящему договору.

1.3. Объем выполняемых Застройщиком работ в Квартире указан в п.п. 5.1, 5.2, 5.3 настоящего договора.

1.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства жилого дома содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайтах [www.наш.дом.пф](http://www.наш.дом.пф), <https://sp.koshelev-proekt.ru/>, оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**2. Цена договора.**

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства — Квартиры, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

2.2. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), которая определяется как произведение цены 1 кв.м. площади Квартиры на момент заключения настоящего договора и общей площади Квартиры. Стоимость квадратного метра площади Квартиры включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 9 % от цены квадратного метра площади Квартиры (НДС не облагается).

2.3. Дольщик уплачивает цену Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) в следующем порядке:

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) в срок не позднее 5 дней от даты регистрации Договора за счет собственных средств путем размещения денежных средств на счёте эскроу, открытом в соответствии с п.

2.3.1. Договора.

2.3.1 Дольщик открывает счет эскроу в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.1.1. 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 участник долевого строительства (Дольщик), выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

Корреспондентский счет: 30101810145250000411 в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО)

БИК: 044525411

ИНН: 7702070139

КПП: 770943002

ОГРН: 1027739609391

e-mail: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru)

Телефон: 8-800-200-23-26

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

2.3.1.2. Застройщик и Дольщик, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписанием настоящего Договора участия в долевом строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

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

– Договора участия в 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.

2.3.1.3. Подписывая настоящий Договор участия в строительстве, Застройщик и Дольщик выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в качестве Бенефициара и Депонента, соответственно, 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 строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Дольщика (Депонента).

2.3.1.4. 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 Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

2.3.1.5. 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.

2.3.1.6. Предоставление Дольщиком в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

2.3.1.7. Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора участия в строительстве:

- 1) Бенефициар – **Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»** (ИНН 6312102986, КПП 400001001, ОГРН 1106312009253).
- 2) Депонент – **ФИО** паспортные данные, Телефон мобильный: \_\_\_\_\_, Email: \_\_\_\_\_
- 3) Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11, литер А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), номер телефона: 8-800-100-24-24
- 4) Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_ квартира, **расположенная по адресу: Московская Область Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный», строительный номер дома \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже, секция № \_\_\_\_\_, условный номер квартиры \_\_\_\_\_, расчетная площадь — \_\_\_\_\_ кв. м.** Разрешение на строительство № RU50-05-22014-2022 от 10.08.2022 (с учетом изменений от 10.12.2024), выдано Министерством жилищной политики Московской области.
- 5) Депонируемая сумма – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).
- 6) Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:
  - 6.1) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – 5 дней от даты регистрации Договора;
  - 6.2) Источники формирования Депонируемой суммы:  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) собственные средства Депонента.
  - 6.3) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) в срок не позднее 5 дней от даты регистрации за счет собственных средств.Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев указанный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект.
- 7) Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации – не позднее 2 квартала 2025 г.

- 8) Реквизиты расчетного счета Застройщика, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу – № 40702810118960000313 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве (БИК 044525411).

### 3. Сроки строительства.

3.1. Срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию указывается в проектной декларации — не позднее 2 квартала 2025 г.

3.2. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, в связи с чем переносится срок передачи Объекта, указанный в п. 3.3. Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения установленного Договором срока передела Объекта направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

3.3. Квартира передается Дольщику для оформления права собственности после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ не позднее 30.06.2025 г.

3.4. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом Застройщик вправе отступить от положений Сводов правил (СП), Строительных норм и правил (СНиП), Государственных стандартов (ГОСТ), иных норм и правил, регламентирующих работы по строительству, монтажу инженерных систем, отделочным работам, которые в соответствии с законодательством РФ подлежат применению на добровольной основе (носят рекомендательный характер).

3.5. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждает соответствие объекта долевого строительства всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных и иных обязательных в соответствии с законодательством РФ норм и правил.

3.6. Гарантийный срок для объекта, включая технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта, за исключением результата производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки, составляет **три года**.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки составляет **один год**.

Гарантийный срок для объекта, включая результат производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, исчисляется со дня передачи объекта Дольщику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого объекта, исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта.

3.7. Гарантии качества, выдаваемые Застройщиком, не распространяются на случаи, когда Дольщик не соблюдает установленные правила пользования помещениями в жилом доме и/или правила содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома.

### 4. Права и обязанности сторон.

4.1. Дольщик имеет право:

4.1.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.1.2. Требовать от Застройщика исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. Оплатить цену договора в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 2. Настоящего Договора.

4.2.2. С момента передачи Квартиры оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, в т.ч. указанного в п. 9.2. Договора, иные необходимые платежи. Не заключение Дольщиком договора с обслуживающей организацией не освобождает его от участия в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, Квартиры и от оплаты коммунальных услуг.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Построить (создать) многоквартирный жилой дом.

4.3.2. Осуществлять контроль над качеством строительных работ, осуществлять надзор за их соответствием обязательным к применению в соответствии с законодательством РФ нормам и правилам, принимать все необходимые меры для своевременной сдачи объекта в эксплуатацию.

4.3.3. Информировать Дольщика по его запросу о ходе строительства.

4.3.4. По вводу объекта в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.

4.4. Застройщик имеет право:

4.4.1. Самостоятельно определять подрядные строительные организации и заключать с ними договоры строительного подряда на строительство объекта.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

4.4.2. Определять порядок управления и эксплуатации жилого дома до передачи права собственности на более чем пятьдесят процентов площадей жилых и нежилых помещений дома в собственность участников долевого строительства объекта

4.5. Если Дольщик не исполняет свои обязательства перед Застройщиком, у Застройщика возникает право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Неустойки, предусмотренные настоящим Договором, взыскиваются Застройщиком из части оплаты Цены договора за счет собственных средств Дольщика.

4.6. Стороны несут так же другие права и обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

## 5. Объемы строительно-монтажных работ.

5.1. Застройщик осуществляет следующие строительно-монтажные работы на объекте:

устройство фундамента, кирпичная кладка стен из керамического кирпича, монтаж сборного железобетонного перекрытия, керамзитобетонные перегородки, наружную отделку фасада, кровля мансардная – фальцевая с наружным водостоком, строительство инженерных сетей: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, горячего водоснабжения, благоустройство территории вокруг объекта в объеме утвержденного проекта, отделочные работы в местах общего пользования в объеме утвержденного проекта. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома - высокий категории «С+», сейсмостойкость до 5 баллов.

5.2. Застройщик выполняет работы в Квартире в соответствии с проектом в следующем объеме:

Общестроительные работы:

устройство межкомнатных перегородок;

установка входной двери в Квартиру;

установка оконных блоков, остекление-стеклопакет;

устройство подоконных досок;

полы - цементно-песчаная стяжка по всей площади помещения;

стены – в жилых комнатах кирпичная стена без отделки, межкомнатные стены штукатурка, шпаклевка откосов входной двери, внутренних поверхностей межкомнатных стен, перегородок, зашивка ниш для коммуникаций.

Водопровод, канализация:

ввод водопровода холодной и горячей воды без разводки и без установки сантехнических приборов;

выпуск канализации;

Электроснабжение:

ввод в Квартиру кабеля с установкой квартирного щита, внутренняя разводка кабеля, в соответствии с утвержденным проектом, с установочными коробками к приборам, без установки приборов (розеток, выключателей и патронов). В с/у вывод под встраиваемый светильник в натяжной потолок, вывод под розетку для стиральной машины.

Отопление:

монтаж системы центрального отопления с установкой радиаторов согласно утвержденного проекта.

5.3. Стороны допускают, что общая площадь Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения отдельных комнат, кухни и/или других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных и/или отделочных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры (не будет являться ухудшением качества) и существенным изменением размеров Квартиры. Расхождение по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры в размере меньшем или равном 1,0 (Одна целая ноль десятых) квадратных метра (для однокомнатной Квартиры), 1,5 (одна целая пять десятых) квадратных метра (для двухкомнатной Квартиры), 2,5 (две целых пять десятых) квадратных метра (для трёхкомнатной и четырехкомнатной Квартир), определяемой по замерам организации, осуществляющей технический учет, не является основанием для перерасчета цены Договора.

5.3.1. В случае расхождения по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры в большую или меньшую сторону с превышением пределов допустимого отклонения, указанных в п. 5.3. Договора, Сторонами производится изменение цены Договора. При этом, в случае превышения пределов допустимого отклонения площади Квартиры, окончательная цена Договора определяется за вычетом стоимости площади, составляющей допустимое отклонение, предусмотренное п. 5.3. Договора, и рассчитывается по следующей формуле:

При увеличении площади квартиры:

Сумма доплаты Застройщику = (Фактическая площадь – Расчетная площадь – Площадь допустимого отклонения) x Стоимость 1 кв.м.

При уменьшении площади квартиры:

Сумма возврата денежных средств Дольщику = (Расчетная площадь – Фактическая площадь - Площадь допустимого отклонения) x Стоимость 1 кв.м.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

5.3.2. На момент заключения настоящего Договора Дольщик ознакомлен с характеристиками и потребительскими свойствами Квартиры, и примыкающих к ней помещений, а также ее расположением по отношению к иным помещениям многоквартирного дома, Застройщик предоставил Дольщику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Дольщика с проектной декларацией.

5.3.3. Подписывая Договор, Дольщик выражает свое согласие на проведение работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

## **6. Порядок приема-передачи Квартиры. Оформление права собственности.**

6.1 Застройщик обязуется не позднее 30.06.2025 г., после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику квартиру по акту приема-передачи, который необходим для оформления Дольщиком права собственности. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

6.2. Застройщик вправе исполнить принятые перед Дольщиком обязательства досрочно.

6.3. Дольщик обязуется в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о вводе жилого дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче в собственность, принять квартиру по акту приема-передачи.

При безосновательном уклонении Дольщика от принятия Квартиры и от подписания Акта приема-передачи или при безосновательном отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Квартиры Дольщику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры согласно п. 6.2. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также бремя содержания Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

При этом под уклонением Дольщика от принятия Квартиры понимается неподписание Дольщиком в предусмотренный Договором срок по любым причинам передаточного акта при условии ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и отсутствия в Квартире недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если многоквартирный дом (его часть) и Квартира построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований градостроительных регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного использования, Дольщик не имеет оснований, препятствующих принятию Квартиры, а отказ Дольщика в принятии Квартиры (подписание передаточного акта) является уклонением от приема Квартиры и основанием передачи Дольщику Квартиры в одностороннем порядке.

6.4. В случае, если Квартира будет передана Дольщику до момента ее полной оплаты, в т.ч. в случае досрочного исполнения обязательств Застройщиком, Квартира до ее полной оплаты будет находиться в залоге у Застройщика. Государственная регистрация обременения (ипотеки) осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру. При государственной регистрации обременения (ипотеки) в соответствии с настоящим пунктом внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о Застройщике как залогодержателе осуществляется на основании настоящего Договора и Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.5. Дольщик не вправе отчуждать Квартиру другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения ее в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, а также не вправе без согласия Застройщика сдавать Квартиру по договору найма жилого помещения, аренды, передавать ее во временное безвозмездное пользование до момента оплаты полной стоимости Квартиры по Договору.

6.6. После передачи Квартиры Дольщику, Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта) обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в электронной форме. В таком случае Застройщик без оформления доверенности совершает следующие действия:

1) осуществляет перевод акта приема-передачи на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика; электронный образ документа будет иметь ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе;

2) в заявлении о государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру указывает сведения о Дольщике в соответствии с настоящим Договором и (или) актом приема-передачи (в т.ч. односторонним актом) с указанием страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии таких сведений у Застройщика);

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

3) после государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру передает собственнику (Дольщику) выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру выписку из Единого государственного реестра недвижимости выписку (ЕГРН) путем направления ее на адрес электронной почты Дольщика. Выписка из ЕГРН также может быть выдана Дольщику по его запросу в бумажном виде. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру является обязанностью Дольщика.

Стороны вправе установить письменным соглашением условия подачи документов в электронном виде на государственную регистрацию, такие как: выбор on-line сервиса для направления документов на регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру, условия предоставления Дольщиком информации и документов, необходимых для государственной регистрации, порядок уплаты Дольщиком государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру и прочие. При отсутствии такого соглашения, порядок государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру определяется в соответствии с законодательством РФ, настоящим Договором и, в неурегулированной части – Застройщиком.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению их качества, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, дополнительно согласованный сторонами, а в случае не устранения недостатков Застройщиком в согласованный сторонами разумный срок – соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае просрочки, отказа или уклонения Дольщика (независимо от причин) от своевременного и полного внесения денежных средств согласно срока, установленного графиком платежей или условиями договора, Застройщик вправе в порядке, установленном действующим законодательством, отказаться от исполнения принятых на себя обязательств в одностороннем порядке без соблюдения судебных процедур и выплаты каких-либо процентов и штрафных санкций.

7.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает по требованию Застройщика неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.5. Для определения даты и времени подачи пакета документов в регистрирующий орган, Дольщик обязан обратиться к Застройщику.

7.6. В случае нарушения срока подписания Акта приема-передачи, Дольщик обязуется возместить Застройщику все его расходы эксплуатирующим/ресурсоснабжающим и иным организациям, в т.ч. связанные с сохранностью Квартиры на основании предоставленных Застройщиком подтверждающих расходы документов и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу возвращаются Дольщику в соответствии с условиями договора счета эскроу без начисления процентов за пользование чужими денежными средствами.

## **8. Форс-мажорные обстоятельства.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, возникшее вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства).

8.2. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства, возникшие после подписания настоящего договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий чрезвычайного характера, таких как пожар, бури, наводнения, штормы, землетрясения, эпидемии и другие стихийные бедствия, война или военные действия, дефолт, забастовки, прочих обстоятельств непреодолимой силы, приведших к невозможности исполнения или изменения условий настоящего Договора.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении и характере этих обстоятельств известить в письменном виде другую сторону без промедления, если сами такие обстоятельства не препятствуют такому извещению.

8.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору, о наступлении обстоятельств непреодолимой силы влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

8.5. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение  
Застройщик \_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_

которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.6. В случае, если указанные обстоятельства будут действовать более трёх месяцев и при невозможности, вследствие их возникновения, выполнения обязательств по настоящему Договору, стороны проводят взаимные консультации и согласуют меры, которые необходимо предпринять.

## 9. Особые условия.

9.1. Дольщик уведомлен и подписанием настоящего договора выражает свое согласие на возможное внесение в процессе строительства следующих изменений:

1) Генеральной проектной организацией – как в проект Объекта в целом, так и в части расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения общей площади Квартиры, конфигураций конструкций объекта долевого строительства, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Квартиры также может измениться, с изменений фасада жилого дома, изменений материалов окон и дверей, сантехнического и иного оборудования, форма/вида/размера оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и Квартире. Стороны согласовали, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов/terraces и других помещений Квартиры (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры). Стороны согласовали, что корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком, корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств объекта долевого строительства, не считаются недостатком;

2) Застройщиком – в градостроительный план земельного участка, указанного в пункте 9.2. настоящего договора, а также документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания; при условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного кодекса РФ, действующих СНИП и иных нормативно-правовых актов.

3) На изменение Застройщиком/собственником Земельного участка вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не осуществляется строительство объекта долевого строительства;

4) На размещение/строительство на Земельном участке любых объектов движимого/недвижимого имущества, не противоречащих целям использования Земельного участка.

9.2. Строительство ведется на земельном участке: категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, площадь – 11 196+/-37 кв.м., кадастровый номер: **50:05:0040246:370**, местоположение – Московская область, р-н Сергиево-Посадский, ОНО ППЗ «Конкурсный» (также по тексту – Земельный участок).

Указанный Земельный участок, совместно с находящимися на нём элементами озеленения, освещения и благоустройства, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, относятся к общему имуществу многоквартирного жилого дома (МКД) и переходят в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

Правообладатель Земельного участка: Российская Федерация (собственность, номер и дата государственной регистрации права: 50-05:0040246:370-50/148/2022-1 от 24.08.2022 г.).

Земельный участок не находится под арестом, права на него не оспариваются в судебном порядке.

Дольщик уведомлен о наличии установленных законом ограничений прав и обременений в отношении указанного Земельного участка и отраженных в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

1) Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:05-6.176 от 15.06.2016, ограничение использования земельного участка в пределах зоны:

2. Запрещается:

2.1. размещение объектов, превышающих установленные параметры;

2.2. строительство объектов капитального строительства на участках «РЗ-9» и «РЗ-10» без обязательного выполнения историко-культурных исследований и визуально-ландшафтных обоснований размещения объектов капитального строительства и согласования с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия;

2.3. проведение всех видов земляных и строительных работ без предварительного археологического обследования;

2.4. использование рекламных растяжек над автодорогами и проездами и рекламных конструкций на  
Застройщик \_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_

фасадах зданий, площадь которых составляет более 10 процентов от площади фасадов зданий на участках «РЗ-9» и «РЗ-10» зоны регулирования застройки, вид/наименование: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540-1550 гг.", участки с режимом "РЗ", тип: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, решения:

1. дата решения: 29.04.2016, номер решения: 1341, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации

2. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221, наименование ОГВ/ОМСУ: Президент Российской Федерации;

2) Особые отметки:

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:05:0040246:16. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 - 1550 гг.", включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам от 29.04.2016 № 1341 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 № 221 выдан: Президент Российской Федерации.

3) Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:

дата государственной регистрации: 06.10.2022 11:21:51

номер государственной регистрации: 50:05:0040246:370-50/148/2022-2

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "ДОМ.РФ", ИНН: 7729355614

основание государственной регистрации: ст. 7 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", № 356-ФЗ, выдан 24.11.2014, Часть 3 статьи 14 Федерального закона, № 221-ФЗ, выдан 23.06.2016

4) В отношении Земельного участка, номер учетной части: 50:05:0040246:370/1, площадь 860 кв. м.:

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

Срок действия: не установлен;

реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 - 1550 гг.", включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам от 29.04.2016 № 1341 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 № 221

выдан: Президент Российской Федерации;

Содержание ограничения (обременения):

2. Запрещается:

2.1. размещение объектов, превышающих установленные параметры;

2.2. строительство объектов капитального строительства на участках «РЗ-9» и «РЗ-10» без обязательного выполнения историко-культурных исследований и визуально-ландшафтных обоснований размещения объектов капитального строительства и согласования с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия;

2.3. проведение всех видов земляных и строительных работ без предварительного археологического обследования;

2.4. использование рекламных растяжек над автодорогами и проездами и рекламных конструкций на фасадах зданий, площадь которых составляет более 10 процентов от площади фасадов зданий на участках «РЗ-9» и «РЗ-10» зоны регулирования застройки;

Реестровый номер границы: 50:05-6.176; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540-1550 гг.", участки с режимом "РЗ";

Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

5) Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_



Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ», ИНН 6312102986

Вид: Аренда

Дата государственной регистрации: 22.11.2022 г.

Номер государственной регистрации: 50:05:0040246:370-50/148/2022-3

Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 09.11.2022 г. по 09.09.2029 г.

Основание государственной регистрации: Договор аренды образованных земельных участков № 20/6651-22, выдан 09.11.2022 г., дата государственной регистрации: 22.11.2022 г., номер государственной регистрации: 50:05:0040246:16-50/148/2022-14

Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иное жилищное строительство от 31 августа 2016 № РЖС-20/117-16, № 3, выдан 22.03.2022, дата государственной регистрации: 12.04.2022, номер государственной регистрации: 50:05:0040246:16-50/148/2022-6.

Соглашение о передачи прав и обязанностей арендатора, № РЖС-20/118-16, выдан 21.09.2020.

Соглашение о передачи прав и обязанностей арендатора, № РЖС-20/117-16, выдан 21.09.2020.

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории в рамках которого предусматриваются в том числе строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иное жилищное строительство от 31 августа 2016 года № РЖС-20/117-16, № 2, выдан 15.07.2020, номер государственной регистрации: 50:05:0040246:16-50/148/2020-2.

Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматриваются в том числе строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иное жилищное строительство, № РЖС-20/117-16, выдан 18.08.2017, номер государственной регистрации: 50:05:0040246:16-50/005/2017-1.

Договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иное жилищное строительство, № РЖС-20/114-16, выдан 31.08.2016.

9.2.1. Земельный участок с кадастровым номером 50:05:0040246:370 образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:05:0040246:16, указанного в Разрешении на строительство № RU50-05-22014-2022 от 10.08.2022 г. (с учетом изменений от 10.12.2024) (Исходный земельный участок), ранее имевшего площадь 443 595,00 кв.м., на 8 (восемь) земельных участков:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь участка, кв. м	Вид разрешенного использования / назначение земельного участка
1.	50:05:0040246:370	11 196	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.	50:05:0040246:371	10 268	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
3.	50:05:0040246:372	149	Обслуживание жилой застройки
4.	50:05:0040246:373	505	Обслуживание жилой застройки
5.	50:05:0040246:374	11 895	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, обслуживание жилой застройки
6.	50:05:0040246:375	22 159	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
7.	50:05:0040246:376	16 111	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
8.	50:05:0040246:16	371 312	Среднеэтажная жилая застройка; Для индивидуального жилищного строительства; Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, Обслуживание жилой застройки; Хранение автотранспорта; Коммунальное обслуживание, Предоставление коммунальных услуг; Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; Спорт; Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; Обеспечение занятий спортом в помещениях; Площадки для занятий спортом; Водный спорт; Авиационный спорт; Спортивные базы; Автомобильный транспорт; Размещение автомобильных дорог; Обслуживание перевозок пассажиров; Стоянки транспорта общего пользования; Обеспечение внутреннего правопорядка; Историко-культурная деятельность; Земельные участки (территории) общего пользования; Улично-дорожная сеть; Благоустройство территории
Итого			443 595 кв. м.

9.3. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо притязания со стороны третьих лиц на Квартиру.

9.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее приемки Дольщиком несет

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

Застройщик.

9.5. Настоящим Дольщик подтверждает свое полное и безоговорочное согласие на обработку его персональных данных, указанных в разделе 11 Договора, а также на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылок, а также для осуществления заочных опросов и т.д.

Настоящим Дольщик подтверждает, что номер телефона, указанный в разделе 11 Договора, принадлежит Дольщику.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Дольщиком в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа.

9.6. В целях выполнения Указа Президента РФ от 01.03.2022 № 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" Застройщик заверяет и гарантирует, что:

- не является иностранным лицом, связанным с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если местом его регистрации, местом преимущественного ведения им хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения им прибыли от деятельности являются эти государства);
- не является лицом, которое находится под контролем иностранных лиц, связанных с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства).

9.7. Дольщик заверяет и гарантирует, что не имеет гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

## **10. Заключительные положения.**

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны лишь в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

10.2. При изменении реквизитов (как-то: номер расчетного счета, адрес, телефон, адрес электронной почты и т.п.) стороны, она в недельный срок извещает другую сторону о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты. До момента получения от Дольщика уведомления об изменении его реквизитов, единственно верными для целей исполнения настоящего Договора, считаются реквизиты, указанные в разделе «11. Адреса и реквизиты сторон».

10.3. Во всем ином, не урегулированном в настоящем Договоре, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не осуществляется строительство многоквартирного дома, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.5. Настоящий договор составлен сторонами совместно в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – Дольщику, один – Застройщику, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области.

10.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

План квартиры - приложение на одном листе.

**11. Адреса и реквизиты сторон.**

**Застройщик:**

**Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»**

**Юридический адрес:** 248039, КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД КАЛУГА, Г КАЛУГА, УЛ БРАТЬЕВ ЛУКАНИНЫХ, Д. 23, ПОМЕЩ. 1,

ИНН 6312102986,

КПП 400001001,

ОГРН 1106312009253,

Телефон: (4842) 909-600

Банковские реквизиты:

расчетный счет 40702810118960000313

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО),

Корреспондентский счет № 30101810145250000411

ИНН 7702070139

КПП 770943002

БИК 044525411

**Представитель по доверенности** \_\_\_\_\_ **ФИО**

**м.п.**

**Дольщик** \_\_\_\_\_ **ФИО**

года рождения

место рождения:

СНИЛС:

паспорт серии

код подразделения:

выдан

зарегистрированная

Телефон мобильный:

Email:

\_\_\_\_\_ **ПОДПИСЬ**

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

**План Квартиры**

Дольщик: \_\_\_\_\_ **ФИО**

Застройщик: \_\_\_\_\_ **ФИО**  
М.П.

Исполнитель: \_\_\_\_\_