

ДОГОВОР № СС _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKВАРТИРНОГО
ДОМА



г. Москва

_____ года

Акционерное общество "Дон-Строй Инвест", именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Колосовой Евгении Александровны, действующей на основании доверенности от 05.04.2019 года, БЛАНК 77 АВ 9959952, удостоверенной Васильевой И.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Балакиревой И.М., зарегистрированной в реестре за № 77/43-н/77-2019-6-327 с одной стороны, и

Участник долевого строительства (ФИО) _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: 00 00 000000, выдан: _____ код подразделения: 000-000,

именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 77:08:0012005:7387, расположенный по адресу: Москва, СЗАО, Хорошево-Мневники, ул. Шеногина, вл.1, наб. Шелепихинская, вл.34

1.2. Дом – Многофункциональный 24-этажный комплекс: Здание № 7, включающее в свой состав два жилых корпуса (корпус 1 и корпус 3) и один корпус апарта-отеля (корпус 2), с двумя встроенными подземными 4-уровневыми автостоянками (подземная часть корпуса 1, подземная часть корпусов 2 и 3).

Основные характеристики многоквартирного дома:

- общая площадь Дома – 93 751 кв.м.;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – А+ (очень высокий)
- специальные требования к сейсмостойкости Дома действующим законодательством не предусмотрены, ввиду того, что г. Москва не входит в перечень сейсмических районов..

1.3. Объект – объект долевого строительства в Доме, а именно квартира (жилое помещение), __ (____) комнатная, тип __ (____), расположенная в корпусе __, в секции № __ (____) на __ (____) этаже, со строительным номером (код помещения) _____, с размещением на поэтажном плане этажа Дома согласно Приложению № 1 к Договору, а также доля в общем имуществе Дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования).

1.4. **Проектная площадь Объекта** – площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, составляет _____ (_____) кв.м., из них летние помещения (площадь летних помещений рассчитываются с понижающим коэффициентом) – __ (_____) кв.м.

1.5. Фактическая площадь Объекта – сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

1.6. Цена – размер денежных средств, установленный в разделе 3 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный Договором срок передать Объект Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Строительство Дома ведется на основании следующих документов:

- Разрешение от «02» марта 2018 г. № 77-212000-016553-2018, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

- Право собственности на земельный участок возникло у Застройщика на основании:

Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.06.2012 № 2544-08ДЗР;

Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.06.2012 № 2545-08ДЗР;

Договора купли-продажи земельного участка от 17.07.2012 г. № М-08-С01545;

Договора купли-продажи земельного участка от 17.07.2012 г. № М-08-С01542;

Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 11.12.2012 № 6112-08ДЗР;

Договора купли-продажи земельного участка от 14.12.2012 г. № М-08-С01784;

Решения об объединении земельных участков от 29.05.2013,

о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись государственной регистрации № 77:08:0012005:7387-77/007/2019-1 от 28.01.2019

- Проектная декларация опубликована Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте www.donstroy.com

2.3. При оформлении права собственности Помещение подлежит государственной регистрации в собственность Инвестора.

2.4. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Закона 214-ФЗ.

3. ЦЕНА

3.1. Цена рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м. Объекта в размере _____ руб. (_____ тысяч рублей __ копеек). Цена может быть изменена в случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта (п.п 3.4.-3.5. Договора).

3.2. В Цену не вкл. затраты Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.3. Участник в рамках строительства Объекта уплачивает Застройщику Цену в размере _____ руб. (_____ тысяч рублей __ копеек) (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. Договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта, Цена подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены исходя из цены 1 кв.м. Объекта, указанной в п. 3.1. Договора и величины, на которую увеличилась или уменьшилась площадь Объекта. Об установлении Фактической площади Объекта и изменении Цены Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

3.5. Сумма, подлежащая уплате Участником согласно п. 3.4. Договора, производится Участником в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения. Сумма, подлежащая возврату Участнику согласно п. 3.4. Договора, возвращается Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника по реквизитам, указанным в Дополнительном соглашении к Договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

4.1.1. Денежная сумма в размере _____ руб. (_____ тысяч рублей __ копеек) зачисляется Участником на счет эскроу (далее – **«Счет эскроу»**), открываемый в Банке ВТБ (ПАО), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424, (далее по тексту – **«Эскроу-агент»**) для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

4.1.2. Для зачисления денежных средств на Счет эскроу Участник (_____) в срок по _____ включительно открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, Филиал № 7701 ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 30101810345250000745 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525745, ОГРН банка: 1027739207462 от 17.09.2002, ИНН 7702070139; в _____ руб. (_____ рублей __ копеек) на условиях, указанных в настоящем пункте. Необходимым условием открытия аккредитива является наличие на счете Участника, открываемом в Банке, суммы, достаточной для списания суммы покрытия аккредитива и уплаты комиссионного вознаграждения Банку. В случае нарушения Участником срока и условий открытия аккредитива Застройщик отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Участник, в случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ.

4.1.3. Аккредитив подлежит открытию исключительно на условиях, указанных в настоящем пункте:

4.1.3.1. Срок действия аккредитива: 45 (Сорок пять) дней с даты открытия аккредитива;

4.1.3.2. Банк-эмитент и исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, Филиал № 7701 ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 30101810345250000745 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525745, ОГРН банка: 1027739207462 от 17.09.2002, ИНН 7702070139;

4.1.3.3. Получатель: Участник - _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: 00 00 000000, выдан: _____ код подразделения: 000-000;

4.1.3.4. Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

4.1.3.5. Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

4.1.3.6. Все расходы, в соответствии с тарифами Банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник;

4.1.3.7. Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на Счет эскроу;

- по истечении срока действия аккредитива;

4.1.3.8. Условием исполнения аккредитива является предоставление Банку:

- оригинала/копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию.

Настоящим Участник поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте Договора.

4.1.4. Условия Договора счета эскроу (далее – **«Договор счета эскроу»**) предусмотрены в настоящем Договоре и Правилах совершения операций по счетам эскроу в Банке:

4.1.4.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424);

4.1.4.2. Депонент: Участник долевого строительства (ФИО)_____;

4.1.4.3. Бенефициар: Акционерное общество "Дон-Строй Инвест", г. Москва, ул. Мосфильмовская дом 70, ОГРН 1027739404109, ИНН/КПП 7734234809/774550001, р/с 40702810400060021139 в БАНК ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА, к/с 3010181070000000187, БИК 044525187;

4.1.4.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию указан в проектной декларации;

4.1.4.5. Депонируемая сумма _____ руб. (_____ рублей __ копеек);

4.1.4.6. Срок зачисления денежных средств на Счет эскроу: в дату исполнения Аккредитива;

4.1.4.7. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до _____ года.;

4.1.4.8. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

4.1.4.9. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с банком (Эскроу-агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на заложенный счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома, либну

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) заложенный счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены. В случае просрочки Участником внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены, срок передачи Объекта, указанный в п. 7.1. Договора, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

5.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – **«Договор счета эскроу»**) на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участника) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Участника) простой копии настоящего Договора.

5.2. Депонент (Участник) обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участника (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу. Бенефициар (Застройщик) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту (Участнику) передать банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу.

5.3. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту):

- оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.4. Депонент (Участник) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.5. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена, предусмотренная п. 3.3. Договора, не подлежит изменению за исключением случая, предусмотренного п. 3.4. Договора.

6.1.2. Застройщик обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) банковских дней с момента подписания Договора.

6.1.3. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участником, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию строительства Дома в отношении Объекта в части порядка и объема возведения внутренних перегородок. Указанные изменения должны быть согласованы в порядке, установленном законодательством, и не требуют согласования с Участником.

6.1.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить банку (Эскроу-агенту) скан-копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

6.1.5. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине внесенные на Счет эскроу денежные средства банк (Эскроу-агент) перечисляет на банковский счет Участника (депонента) № _____, открытый в Банке . _____ подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте, открыт на его имя и _____ является получателем средств по этому счету.

6.2. Права и обязанности Участника:

6.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) банковских дней с момента его подписания.

6.2.2. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены и до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. Немотивированный отказ Застройщика от согласования уступки прав (требований) не допускается.

6.2.3. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке п. 7.1. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.2.4. После ввода Дома в эксплуатацию и в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 7.4. Договора, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления Домом).

6.2.5. Застройщик в счет своего вознаграждения, содержащегося в Цене, несет расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта и оплате коммунальных услуг с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником или составления одностороннего Акта или иного документа (п. 7.4. Договора) о передаче Объекта.

6.2.6. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 7.1. Договора, не действует в отношении Объекта.

6.2.7. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

6.2.8. В течение 3 (Трех) рабочих дней предоставить Застройщику скан-копию или простую копию подписанного в банке (Эскроу-агенте) заявления о заключении Договора счета эскроу.

7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

7.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок **не позднее 30.06.2022 г.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Дома, о готовности Объекта к передаче и о сроке, в течение которого Участник обязан принять Объект по указанному в Договоре адресу, или вручает сообщение под расписку Участнику (либо представителю Участника). Учитывая, что целью заключения настоящего Договора Участником является скорейшее получение Объекта в собственность, руководствуясь пунктом 3 статьи 8 Закона 214-ФЗ, допускающим возможность предусмотреть в договоре долевого участия досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления установленного Застройщиком срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта. При получении Участником сообщения позднее установленного Застройщиком срока досрочной передачи, Участник обязуется принять Объект в срок не более 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, либо Акту-приема передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

7.2. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 7.4 Договора.

7.3. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

7.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, установленном п. 6.2.3 Договора или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Доме в порядке, установленном Договором и действующим законодательством.

8.2. Если в соответствии с законодательством РФ предоставленный для строительства Дома Земельный участок или право аренды Земельного участка, а также строящийся на этом Земельном участке Дом находится в залоге Участника, настоящим Участник дает свое согласие Застройщику на осуществление следующих действий:

1) на передачу (переход) к правопреемнику Застройщика, созданному в результате процедуры реорганизации: права аренды Земельного участка, права собственности на Земельный участок, права аренды на земельные участки, образованные из вышеуказанного Земельного участка, в том числе в результате реорганизации Застройщика, строящиеся

(создаваемые) на Земельном участке многоквартирные дома и иные объекты, находящиеся в силу закона в залоге у залогодержателя в связи с заключением Договора;

2) на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела из Земельного участка, уточнение и изменение границ, изменение площади Земельного участка, формирование частей Земельного участка и земельных участков, образованных из исходного земельного участка и передачу их в пользование на условиях аренды, на праве собственности или по иным сделкам третьим лицам, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, Участник наделяет Застройщика полномочиями по формированию из Земельного участка земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и его оформление, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор.

Участник выражает согласие на переход залога при преобразовании Земельного участка только на право аренды земельного участка, формируемого для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор. Участник выражает согласие на прекращение залога права аренды при преобразовании Земельного участка в отношении иных образованных земельных участков, за исключением залога права аренды на земельный участок, формируемый для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится Объект, в отношении которого заключен Договор;

3) на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет, учета изменений характеристик объектов недвижимости, постановку на кадастровый учет частей Земельного участка и частей образованных из исходного земельных участков, оформление права собственности на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок(участки), дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, в Департаменте городского имущества города Москвы, государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации договоров и ограничений/обременений в пользу третьих лиц в отношении частей земельного участка и частей земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации залога права аренды земельного участка в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, в Управление Росреестра по Москве межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Москвы и его структурных подразделений;

4) на передачу в залог Земельного участка/права аренды Земельного участка, а также земельных участков/права аренды земельных участков, образованных из Земельного участка, и строящегося (создаваемого) на Земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе на залог в пользу уполномоченного банка, который осуществляет прием денежных средств от Участника (залогодержателя) на счета эскроу.

Участник подтверждает, что данные в настоящем пункте Договора согласия действуют в течение десяти лет с момента их получения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

9.1. Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

9.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.

9.3. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых Стороны не несут ответственности. Такими обстоятельствами Стороны считают в т.ч. наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

9.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в Договоре. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке (в суде общей юрисдикции – Никулинский районный суд г. Москвы (для физических лиц) или Арбитражном суде г. Москвы (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (договорная подсудность).

9.5. Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Участнику, один экземпляр Застройщику, один экземпляр банку (Эскроу-агенту), один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

9.6. Настоящий Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, передачи данных в управляющую компанию, осуществляющую эксплуатацию Дома, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщиком лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.

9.7. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора в

зарегистрированном браке не состоит, а также то, что Участник ознакомился с правилами совершения операция по счетам эскроу, опубликованными на сайте Эскроу-агента в сети «Интернет».

9.8. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Участник:

_____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: 00 00 000000 __, выдан: _____ года _____, код подразделения: 000-000 __, зарегистрирован по адресу:

Адрес для направления писем: _____.

Застройщик:

Акционерное общество "Дон-Строй Инвест"

г. Москва, ул. Мосфильмовская дом 70, ОГРН 1027739404109, ИНН/КПП 7734234809/774550001, р/с 40702810400060021139 в БАНК ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Адрес для направления писем Застройщику: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская дом 70

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Акционерное общество "Дон-Строй Инвест"

по доверенности

Колосова Евгения Александровна

Участник

_____/_____/_____

ПЛАН



квартира (жилое помещение), __ (____) комнатная, тип _____ со строительным номером (код помещения) _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Акционерное общество "Дон-Строй Инвест"
по доверенности

_____ / Колосова Евгения
Александровна /

Участник

_____ / _____ /