

**ДОГОВОР № РР-
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИРНОГО
ДОМА**



г. Москва

_____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Река", именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Коробковой Анны Витальевны, действующей на основании доверенности от 08.04.2019 года, БЛАНК 77 АВ 9959994, удостоверенной Васильевой И.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Балакиревой И.М., зарегистрированной в реестре за № 77/43-н/77-2019-6-342 с одной стороны, и

Участник долевого строительства (ФИО), ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____ года _____, код подразделения: _____, именуемый 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 77:07:0013002:4733, расположенный по адресу: Москва, между ул. Лобачевского и платформой «Матвеевское».

1.2. Дом – многофункциональная комплексная жилая застройка, квартал 10, 1-я очередь, корпус 1, комплекс состоит из двух трехсекционных зданий, переменной этажности: 1-4-5-6-7-8-9-10-11 этажей + 1 подземный, объединенных стилобатом одноуровневой подземной автостоянки, создаваемый (строящийся) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, расположенный на Земельном участке.

Основные характеристики Дома:

- общая площадь Дома - 35 263,5 кв.м.;
- материал наружных стен - материал наружных стен и поэтажных перекрытий – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – «А» очень высокий;
- сейсмостойкость - расчет на сейсмические воздействия в пределах 5 баллов.

1.3. Объект – объект долевого строительства в Доме, а именно ____ **комнатная квартира (жилое помещение)**, расположенная 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, включая летние помещения (площадь летних помещений рассчитывается с понижающим коэффициентом), 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 на строительство от «14» мая 2019 г. № 77-183000-018271-2019, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОИНАДЗОР);
- Право собственности на Земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013002:4733 возникло на основании договора купли-продажи от 28.02.2019, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 12.03.2019 № 77:07:0013002:4733-77/007/2019-10;
- Проектная декларация опубликована Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет»): в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф> и на сайте застройщика: <https://donstroy.com/>

2.3. При оформлении права собственности Объект подлежит государственной регистрации в собственность Участника. Объект недвижимости приобретается для использования в качестве жилого помещения, без права использования в качестве нежилого помещения или нужд промышленного характера.

3. ЦЕНА

3.1. Цена рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м. Объекта в размере _____ (____) 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:

денежная сумма в размере _____ рублей (_____ рублей 00 копеек) зачисляется Участником на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д. 43, стр.1, кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424, (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования с целью дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

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

1) Эскроу-агент: ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д. 43, стр.1, кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

2) Депонент: Участник долевого строительства;

3) Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Река", 129281, г. Москва, ул. Изумрудная, дом 13, корпус 2, этаж 1 пом. 1 комн. 4 оф. 5, ОГРН 1187746587665, ИНН/КПП 7716915450/771601001, р/с 40702810306800001206 в БАНК ВТБ (ПАО), к/с 30101810700000000187, БИК 044525187;

4) Срок ввода Дома в эксплуатацию указан в проектной декларации - 4 квартал 2021 года;

5) Депонируемая сумма _____ рублей (_____ рублей 00 копеек);

6) Срок зачисления денежных средств на Счет эскроу: _____ рублей (_____ рублей 00 копеек) в течение 60 (шестидесяти) дней с даты государственной регистрации Договора;

7) Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования): до «29» мая 2022 года.

8) Все расходы, в соответствии с тарифами банка (Эскроу-агента), по открытию и обслуживанию Счета эскроу несет Участник (Депонент);

9) Закрытие Счета эскроу производится:

- 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 залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;

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

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

10) Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после 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, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, 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) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

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

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.

Депонент (Участник) обязуется в течение 60 (шестидесяти) дней с даты подписания настоящего 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.

Бенефициар (Застройщик) в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту) скан-копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о

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

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.

4.2. 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. 6.1. 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

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

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

5.1.3. 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.

5.1.4. В течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить банку (Эскроу-агенту) скан-копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.2. Права и обязанности Участника:

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

5.2.2. 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.

5.2.3. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.4. 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. 6.4. Договора, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления Домом).

5.2.5. 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. 6.4. Договора) о передаче Объекта.

5.2.6. 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.

5.2.7. В течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок **не позднее 30.09.2022 г.** При этом передача Застройщиком Участнику Объекта допускается досрочно без согласования с Участником при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих текущих обязательств по Договору. Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления писем Участнику или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

6.2. 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. 6.4 Договора.

6.3. 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.

6.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, установленном п. 5.2.3 Договора или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения Участником уведомления 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.

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

7.1. 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.

7.2. Правила статьи 13 Закона 214-ФЗ не применяются при заключении настоящего Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

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

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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 (для физических лиц) или Арбитражном суде г. Москвы (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (договорная подсудность).

8.5. 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 на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. Настоящим 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 Застройщику 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.

8.7. 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 состоит в зарегистрированном браке, требование ст.35 СК РФ выполнены – согласие супруга на заключение настоящего Договора получено.

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

8.9. Реквизиты Сторон:

Участник:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Река"
129281, г. Москва, ул. Изумрудная, дом 13, корпус 2, этаж 1 пом. 1 комн. 4 оф. 5,
ОГРН 1187746587665, ИНН/КПП 7716915450/771601001,
р/с 40702810306800001206 в БАНК ВТБ (ПАО), к/с 30101810700000000187, БИК 044525187
Адрес для направления писем Застройщику: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Река"
по доверенности
Коробкова Анна Витальевна

Участник

_____ / _____ /

ПЛАН



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

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Река"
по доверенности

_____ / Коробкова Анна Витальевна /

Участник

_____ / _____ /