

Договор № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Сергиев Посад Московской области " ____ " _____ 2017 года

Закрытое акционерное общество «ЕВРОСИБСПЕЦСТРОЙ», зарегистрировано в Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г. Москве, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 22 июня 2004 года серия 77 № 006953212, ОГРН 1047796449491, ИНН 7719519630, КПП 771901001, КПП 504232001, ОКПО 73010288, место нахождения: 105043, Россия, г. Москва, ул. Первомайская, дом 35/18, именуемое в дальнейшем «Застройщик», **в лице генерального директора Арефьева Вячеслава Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждан _____ Российской Федерации _____, дата рождения _____ года, место рождения: _____, пол: _____, паспорт _____, выдан Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области _____ года, код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить 3-х секционный многоэтажный жилой дом с крышной котельной, подземным паркингом и отдельно стоящей трансформаторной подстанцией 2-го пускового комплекса, 2-ой очереди строительства по адресу: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом 240, корпус 1 (далее - «Жилой дом»), на земельном участке с кадастровым номером 50:05:0070102:2112 площадью 7742 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под многоэтажное жилищное строительство, для многоэтажной жилой застройки, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в собственность Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, отчет о финансовых результатах за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- разрешение на строительство от 29 июля 2015 года № RU50-28-1454-2015, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;
- проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", оригинал проектной декларации хранится у Застройщика;

– право собственности Застройщика на земельный участок подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10 октября 2016 года № 50-50/005-50/005/011/2016-1352/1;

– согласованная и утвержденная надлежащим образом проектная документация;

– положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 4 – 1 – 1 -0082 – 15 от 25 мая 2015 года, выданное ООО «ЭкспертПроектСервис»;

1.3. Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение) и общее имущество в многоквартирном доме, подлежат передаче Участнику долевого строительства, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Квартира (жилое помещение): общей площадью (включая площадь лоджии(ий) с применением коэффициента - 0,5) – ___ кв. м, состоящая из:

– 2 (две) комнат площадью ___ кв. м;

– кухни площадью ___ кв. м;

– санузла площадью ___ кв. м;

– санузла площадью ___ кв. м;

– коридора площадью ___ кв. м;

– лоджии(ий) площадью ___ кв. м (с применением коэффициента - 0,5),

расположена в многоквартирном жилом доме (общей площадью 34 261,74 кв. м), количество этажей – 19, находящемся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом 240, корпус 1, проектный номер ___ (_____), секция – ___ (_____), на ___-ом (_____) этаже.

Проектный план Объекта:

Местоположение Объекта долевого строительства – ___-но комнатной квартиры № ___, на ___-ом этаже ___-ой секции строящегося жилого дома:



9

Наличие на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических плит и прочего, будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке и поставке указанных объектов.

Материал наружных стен – блоки из ячеистого бетона, пенополистирольные плиты, кирпич керамический лицевой.

Поэтажные перекрытия выполнены из – монолитной железобетонной плиты.

Класс энергоэффективности – «В» высокий

Класс сейсмостойкости – классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах «СП 14.13330.2014. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*».

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Характеристики Объекта являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект. При этом площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации.

Описание Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в Акте приема-передачи.

Техническое состояние на момент ввода Объекта в эксплуатацию и приема-передачи Объекта долевого строительства:

- стены, потолки – выровнены, шпаклеваны;
- полы – выполнена стяжка;
- межкомнатные двери – не устанавливаются и «Застройщиком» не приобретаются;
- окна – двойные стеклопакеты из ПВХ, остекление лоджии из алюминиевого профиля с одинарным остеклением;
- лоджии – без отделки;
- входная дверь – согласно проекту;
- инженерные коммуникации:
 - теплоснабжение – централизованное, трубы и отопительные приборы установлены;
 - холодное водоснабжение – централизованное, стояки установлены;
 - горячее водоснабжение – централизованное, стояки установлены;
 - приборы учета на холодное и горячее водоснабжение установлены и опломбированы;
 - система электроснабжения – разводка по квартире, счетчик учета электроэнергии установлен и опломбирован;
 - система пожарной сигнализации – установлены пожарные извещатели.

Поставка и установка сантехнических приборов (раковины, смесители, унитазы, ванны и прочее) Застройщиком не осуществляется. Поставка и установка электрических плит и другого оборудования для кухни Застройщиком не осуществляется.

1.4. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик.

1.5.1. Информация о Застройщике, указанная в Проектной декларации содержит весь объем информации, определенный статьей 20 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

1.5.2. Информация о проекте строительства, указанная в Проектной декларации, содержит весь объем информации, определенный Статьей 21 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

1.5.3. Проектная декларация хранится у Застройщика и представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", иными законами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить многоквартирный 3-х секционный многоэтажный жилой дом с крышной котельной, подземным паркингом и отдельно стоящей трансформаторной подстанцией 2-го пускового комплекса, 2-ой очереди строительства по адресу: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом 240, корпус 1 и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязуются подать настоящий Договор на государственную регистрацию не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.3. Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома – 29 ноября 2017 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого строительства определен не позднее 31 июля 2018 года. Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства может быть исполнено досрочно.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня сдачи Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого Передаточного акта Объекта долевого строительства.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту несет Застройщик.

2.7. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.9. Расходы по государственной регистрации Договора на новых Участников долевого строительства несет Участник и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, без НДС и определена как произведение Цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства и Площади Объекта, указанной в пункте 1.3. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей, без НДС. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Цена договора подлежит уточнению по фактической площади объекта долевого строительства. Дополнительное соглашение на уточнение Цены Договора по фактической площади Объекта долевого строительства Сторонами не заключается. Расчеты по уточненной Цене Договора производятся Сторонами в порядке, определенном пунктами 3.4. и 3.5. настоящего Договора.

3.3. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства одновременно в течение 3 (Три) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора. Изменение общей площади имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.6. Начиная с момента подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта на Объект долевого строительства, участник долевого строительства оплачивает коммунальные платежи.

3.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации, кадастрового учета и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором.

4.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся информации о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженностей.

4.1.5. После ввода объекта в эксплуатацию незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором, по адресу:

_____.

4.1.6. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства по адресу: _____. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.8. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.1.9. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки: Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и Передаточный акт.

Застройщик передает Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого Разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого Разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.3. настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Передаточному акту в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме с их подробным описанием.

4.2.4. В день составления Передаточного акта Участник обязуется заключить Договор с Управляющей компанией и обязуется выплачивать Управляющей компании денежные средства для покрытия коммунальных расходов и содержания общего имущества многоквартирного дома. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Управляющей компанией и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Квартиры.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

4.5. Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течении 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

5.1.2. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприёмки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в соответствующий государственный орган для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства за счет собственных средств.

5.2.2. После передачи Застройщиком Объекта по Передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (Пени) в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (Пени) в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. В случае уклонения Участником долевого строительства от представления настоящего Договора для государственной регистрации в уполномоченный государственный орган более 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, то Договор считается незаключённым.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Подтверждением качества Объекта долевого строительства является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли не по его вине.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее 31 июля 2018 года.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;
- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный

Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Расходы по регистрации уступки прав требований по Договору несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок с кадастровым номером 50:05:0070102:2112 площадью 7742 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под многоэтажное жилищное строительство, для многоэтажной жилой застройки и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 11.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

11.4. С момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.6. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

– наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

– прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.7. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик одновременно с заключением настоящего договора страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору страхования № _____ от __.__.2017 года. Страховщиком по договору страхования является Страховое акционерное общество «ВСК» ИНН 7710026574 КПП 775001001 ОГРН 1027700186062, адрес местонахождения: 121552, Российская Федерация, г. Москва, ул. Островная, дом 4. Выгодоприобретателем по указанному договору страхования является Участник долевого строительства.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трёх месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

13.3. Настоящий договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

13.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.5. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.8. Стороны определили, что надлежащими также являются уведомления, отправленные посредством электронной почты.

- Адрес электронной почты, с которого Застройщик направляет уведомления Участнику долевого строительства eccsp@yandex.ru
- Адрес электронной почты Участника долевого строительства для получения уведомлений Застройщика _____.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Закрытое акционерное общество «ЕВРОСИБСПЕЦСТРОЙ»

ИНН 7719519630 КПП 771901001 ОГРН 1047796449491 ОКПО 73010288

Юридический адрес: 105043, г. Москва, ул. Первомайская, дом 35/18

Почтовый адрес: 105005, г. Москва, Аптекарский переулок, дом 4, офис 306

Телефон/факс 8-499-261-46-85,

Электронная почта: eccc2000@yandex.ru

Дирекция по строительству: 141303, Московская область, г. Сергиев Посад,

пр. Красной Армии, дом 234, корпус 1-2

Телефон 8-496-549-32-84

Электронная почта: eccsp@yandex.ru

Расчетный счет 40702810600000107921 ВТБ24 (ПАО) БИК 044525716

кор. счет 30101810100000000716

Участник долевого строительства: граждан __ Российской Федерации _____,
дата рождения _____, место рождения: _____, пол: _____,
паспорт _____, выдан _____, _____ года, код подраздел
_____, зарегистрированная по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. _____,
дом __, кв. __.

Телефон:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор

Закрытого акционерного общества «ЕВРОСИБСПЕЦСТРОЙ»

МП

_____ В.М. Арефьев

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Фамилия, имя, отчество полностью)