

**ДОГОВОР № [•]
участия в долевом строительстве**

г. Москва, Российская Федерация

[•]

Частная компания с ограниченной ответственностью «С & Т Инвестментс Лимитед» («S & T Investments Limited»), зарегистрированная в соответствии законодательством Республики Кипр «23» апреля 1997г., регистрационный номер 85679, зарегистрированный офис которой расположен по адресу: Промитеос Страт, 2 Стасикратос Корнер, 4 этаж, кв. 10, Никосия, Кипр, именуемая в дальнейшем «Застройщик», в лице [•], действующе[•] на основании [•], с одной стороны, и

Граждан[•] Российской Федерации [•], пол – [•], [•] года рождения, место рождения: [•], паспорт [•] выдан [•] года, код подразделения [•], зарегистрирован[•] по адресу: [•], именуем[•] в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многофункциональный жилой комплекс «Снегири ЭКО» (в соответствии с разрешением на строительство №RU77183000-007558 от 14.12.2012г.: 1-я очередь, корп. 14Б, 15 (ДОУ)), расположенный по адресу: г. Москва, ЗАО, район Раменки, Минская улица, корп. 1-26 (далее – «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Объект долевого строительства, как этот термин определен п.1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства на условиях и в сроки в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором:

- машино-место № [•], назначение: нежилое, ориентировочной площадью [•] кв.м., в многоквартирном доме корпус «[•]» Здания, этаж **Подвал (-1)**, (именуемое в дальнейшем «Объект долевого строительства»).

Объект долевого строительства не имеет каких-либо частей.

План Объекта долевого строительства и место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого Здания указываются в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Основные характеристики многоквартирного дома (корпуса «[•]» Здания), в котором расположен Объект долевого строительства: вид: многоквартирный дом, назначение: жилой, этажность (включая подвальный, надземные и технический этажи): минимальное количество этажей: [•], максимальное количество этажей: [•], общая площадь [•] кв. м.; материал наружных стен: наружные стены подвалов и подземных автостоянок - монолитные железобетонные с наружной гидроизоляцией, наружные стены наземной части зданий - монолитный железобетонный каркас со стенами из кирпича с устройством сертифицированной навесной фасадной системы; материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: В (высокий); сейсмостойкость: не нормируется.

1.3. Результатом деятельности Сторон по настоящему Договору является передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи для последующего оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникнет доля в праве собственности на общее

имущество в многоквартирном доме, в котором расположен Объект долевого строительства в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»). Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположен Объект долевого строительства, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, указан в Проектной декларации.

1.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта приема передачи объектов долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства.

1.5. Приобретение Участником долевого строительства прав требований в отношении Объекта долевого строительства в соответствии с положениями настоящего Договора не является основанием для приобретения каких-либо прав (в том числе права собственности или доли в праве общей собственности) на иные машино-места и нежилые помещения (кладовые, офисы, магазины, ДОУ и другие нежилые помещения), не относящиеся к общему имуществу, в Здании или пристроенные к Зданию и/или все, что непосредственно связано с указанными помещениями. Указанные машино-места и нежилые помещения являются отдельными объектами недвижимости, не входящими в состав общего имущества собственников помещений в Здании, и могут быть приобретены по отдельным договорам.

1.6. В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного(ых) дома(ов) (в том числе Здания), и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

Статья 2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Документы, подтверждающие права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, указаны в Проектной декларации, опубликованной, размещенной и представленной на Интернет-сайте по адресу <http://www.snegiri.com> в разделе «Проекты/Москва/Снегири Эко/Проектная декларация» (первичное размещение Проектной декларации осуществлено Застройщиком «15» января 2013г.).

2.3. На дату подписания настоящего Договора Участник долевого строительства признает и подтверждает, что ознакомлен с Проектной декларацией и проектом строительства многофункционального жилого комплекса «Снегири ЭКО».

Статья 3. Цена Договора и условия оплаты

3.1. Цена настоящего Договора составляет [●].

3.1.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом:

3.1.1.1. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика равна [●];

3.1.1.2. сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства равна [●].

3.1.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.1.1.2. настоящего Договора, подлежат использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.1.3. Стороны пришли к соглашению, что цена настоящего Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению, в том числе в случае изменения (увеличения или уменьшения) ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации или кадастрового инженера, за исключением случая, если Стороны придут к взаимному соглашению об изменении цены Договора.

3.1.4. Если после завершения строительства Здания и передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, сумма денежных средств, полученных Застройщиком по настоящему Договору в порядке возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства, превысит соответствующие затраты Застройщика, то сумма указанного превышения остается у Застройщика и засчитывается в счет увеличения оплаты услуг Застройщика по настоящему Договору.

3.2. Уплата цены настоящего Договора в размере, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1. В срок не позднее [●] рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику [●].

3.3. Застройщик и Участник долевого строительства признают и подтверждают, что в случае неисполнения Участником долевого строительства его обязательств, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора, в срок, предусмотренный п.3.2. настоящего Договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.4. Застройщик и Участник долевого строительства признают и подтверждают, что в случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке согласно п. 3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства не вправе предъявлять каких-либо претензий к Застройщику, а также не вправе предъявлять каких-либо претензий и/или притязаний к Объекту долевого строительства, и/или Зданию, и/или каким-либо их частям.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется в соответствии с экспликацией, выданной по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации или кадастрового инженера.

Стороны пришли к соглашению, что изменение общей площади Объекта долевого строительства в сторону ее увеличения или уменьшения менее, чем на 5 (Пять) % (включительно) от указанной в п. 1.2. настоящего Договора, не является существенным изменением размера (площади) Объекта долевого строительства, не влечет ухудшение его качеств, а также не является существенным изменением условий настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению о том, что право на расторжение настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с пп. 2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ в случае существенного изменения размера объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при наличии расхождений в площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, и фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов). Одновременно Стороны признают и

подтверждают, что изменение площади и (или) объема общего имущества в Здании не является существенным изменением условий настоящего Договора и не влечет изменение цены настоящего Договора.

Стороны признают и подтверждают, что Застойщик вправе вносить изменения в проектную документацию, на основании которой осуществляется строительство Здания, и/или в Проектную декларацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, что не является существенным изменением условий настоящего Договора.

3.6. Оплата по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства вне зависимости от наличия либо отсутствия счета, выставленного Застойщиком, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застойщика, указанный в п. 12.1. настоящего Договора, в рублях Российской Федерации по курсу, установленному Банком России на день осуществления платежа (день перечисления денежных средств).

3.7. В целях определения срока и своевременности осуществления платежей, предусмотренных настоящим Договором, Стороны договорились, что платежи, предусмотренные настоящим Договором, считаются осуществленными своевременно, если платеж (сумма денежных средств, подлежащая перечислению/оплате) зачислен на банковский счет соответствующей Стороны в срок, установленный настоящим Договором.

3.8. Все расходы, связанные с перечислением денежных средств по настоящему Договору (в том числе в случае расторжения Договора), несет Участник долевого строительства.

Статья 4. Обязательства Сторон

4.1. Для реализации настоящего Договора Застойщик обязуется:

4.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи **не позднее «17» декабря 2018 года** при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора.

При этом Стороны признают и подтверждают, что в случае несоблюдения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. и п.4.3.1. настоящего Договора до указанного в настоящем пункте срока передачи Застойщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, неустойки (пени), предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ за нарушение Застойщиком указанного в настоящем пункте срока передачи Объекта долевого строительства, в отношении Застойщика не начисляются и не уплачиваются.

При соблюдении Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора Застойщик в соответствии с п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ допускает досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, с учетом положений, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

4.1.3. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Застойщика, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Нести расходы, возлагаемые действующим законодательством Российской Федерации на Застойщика, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Застойщика.

4.2. Обязательства Застойщика по настоящему Договору считаются исполненными с

даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Для реализации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести уплату цены настоящего Договора в размере и в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора.

4.3.2. Нести все расходы, возлагаемые действующим законодательством Российской Федерации на Участника долевого строительства, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Участника долевого строительства.

4.3.3. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

4.3.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.3.5. В срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать заявление, а также иные необходимые документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.6. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе оплачивать все официальные платежи - сборы, государственные пошлины и пр.

4.3.7. Выполнить в полном объёме все иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.8. Не позднее 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора явиться лично либо организовать явку своего уполномоченного представителя для подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, при условии предоставления Застройщику всех необходимых документов для регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.3.9. С момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (либо составления Застройщиком акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке) нести все расходы по внесению платы за машино-место и коммунальные услуги, а также по оплате других эксплуатационных услуг в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположен Объект долевого строительства. Внесение платы за машино-место и коммунальные услуги, а также за другие эксплуатационные услуги осуществляется Участником долевого строительства управляющей организацией, с которой заключен договор управления многоквартирным домом, в котором расположен Объект долевого строительства, либо Застройщику.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

5.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.3.4. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.3.4. настоящего Договора (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Застройщик по своему выбору, без какого-либо согласования с Участником долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Статья 6. Уступка прав по Договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки, несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

6.6. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика в письменной форме о совершенной уступке прав требования по настоящему Договору в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации такого договора уступки прав требования и предоставить Застройщику нотариально удостоверенную копию указанного договора уступки прав требования со специальной регистрационной надписью: штампом, подписью должностного лица и печатью органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, подтверждающим осуществление государственной регистрации такого договора уступки.

Статья 7. Действие Договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, вступает в силу с момента такой государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.2.1. по обоюдному соглашению Сторон, с подписанием двухстороннего соглашения о расторжении настоящего Договора, которое подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

7.2.2. на основании решения суда по требованию одной из Сторон настоящего Договора;

7.2.3. в случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным положениями пп. 1-5 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по иным основаниям, не предусмотренным настоящим пунктом, не допускается;

7.2.4. в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

7.3. Настоящий Договор прекращается по выполнении Сторонами всех обязательств по настоящему Договору и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 8. Ответственность Сторон

8.1. Каждая из Сторон должна выполнять свои обязательства надлежащим образом, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

8.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

Статья 9. Форс-мажор

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия, запретительные меры, принимаемые государственными органами, нормативные акты государственных органов запрещающего характера, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему Договору.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы делятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, при этом указанный способ разрешения спора рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования.

До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (Тридцать) дней со дня ее получения.

10.2. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Объекта долевого строительства.

Статья 11. Прочие условия

11.1. Стороны договорились, что уплата денежных средств по настоящему Договору

будет производиться по следующим реквизитам Застойщика:

Банковские реквизиты для платежей в рублях Российской Федерации:

Получатель: Представительство компании «С & Т Инвестментс Лимитед»
[●]

11.2. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора; обстоятельства, вынуждающие совершить его настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, отсутствуют.

11.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в создании Здания, является конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

При нарушении условий конфиденциальности виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные ею в связи с этим убытки.

11.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

Стороны пришли к соглашению, что для случаев, предусмотренных настоящим Договором, уведомления, направленные в электронных сообщениях посредством электронной почты по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, являются надлежащими и обязательными для исполнения Сторонами.

11.5. Любая договорённость между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждается Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11.6. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между Сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.

11.7. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства, как залогодатель, дает согласие Застойщику на выполнение любых действий с земельным участком из категории земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 77:07:0006004:188 по адресу: г. Москва, Минская улица, корп. 1-26, площадью 51 408 кв. м. (далее – «Земельный участок»), предоставленным на праве аренды Застойщику для строительства Здания, и/или земельными участками, образованными из Земельного участка, а также правом аренды Застойщика на Земельный участок (далее – «Предмет залога») на условиях по усмотрению Застойщика, включая, но не ограничиваясь: осуществлять образование земельных участков любым способом (при разделе, объединении, перераспределении земельных участков, включая Земельный участок и/или образованные земельные участки); заключать, расторгать, изменять договоры аренды и любые иные договоры в отношении Земельного участка и образованных земельных участков; осуществлять замену Предмета залога вследствие выполненного раздела/объединения /перераспределения Земельного участка и/или земельных участков, образованных из Земельного участка; передавать принадлежащие Застойщику права аренды

Земельного участка и/или образованных из него земельных участков в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории Земельного участка.

11.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами Федерального закона № 214-ФЗ и действующего законодательства Российской Федерации. Правом, применимым к отношениям Сторон по настоящему Договору, в том числе в связи с признанием его незаключенным, и/или недействительным, и/или применению последствий недействительности к ничтожной сделке, является право Российской Федерации.

11.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства и место расположения Объекта долевого строительства;

- Приложение № 2 – Характеристики Объекта долевого строительства.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12. Адреса, реквизиты Сторон

12.1. Застройщик:

Частная компания с ограниченной ответственностью «С & Т Инвестментс Лимитед» («S & T Investments Limited»), Место нахождения: Промитеос стрит 2, Стасикратос Корнер, 4 этаж, кв. 10, Никосия, Кипр; Место нахождения представительства: 123104, г. Москва, Б. Палашевский пер., д. 13, стр. 1, ИНН 9909016815, КПП 773851001,
Электронная почта: [●]

Банковские реквизиты для платежей в рублях Российской Федерации:

Получатель: Представительство компании «С & Т Инвестментс Лимитед»
[●].

12.2. Участник долевого строительства:

Граждан **Российской Федерации** [●], пол – [●], [●] года рождения, место рождения: [●], паспорт [●] выдан [●] года, код подразделения [●], зарегистрированн[●] по адресу: [●]; электронная почта: [●].

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

[●]

Участник долевого строительства:

[●]

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ [●] от [●]

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Объект долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № [●] от [●], располагается на плане создаваемого многоквартирного дома - корпус «[●]» Здания в строительных осях: [●].

План Объекта долевого строительства и место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого многоквартирного дома - корпус «[●]» Здания в графическом виде:

**Многоквартирный дом корпус «[●]» Здания
этаж Подвал (-1)**

[●]

Настоящее Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●].

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

[●]

Участник долевого строительства:

[●]

*Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве № [●] от [●]*

**ХАРАКТЕРИСТИКИ
Объекта долевого строительства**

1. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства в виде места для стоянки автомобилей, ограниченного нанесенной на бетонный пол разметкой с присвоенным соответствующим техническим номером на этаже Подвал (-1) в подземном пространстве Здания.
2. Выполнение систем вентиляции, освещения, отопления, пожаротушения, монтаж лифта для подъема в жилую часть Здания и других инженерных систем производится согласно проектной документации для всего помещения подземной автостоянки (паркинга).
3. Подземная автостоянка (паркинг), в которой расположен Объект долевого участия, будет спроектирован в соответствие с действующими строительными нормами и правилами в г. Москве и Российской Федерации.
4. Работы, отделочные и иные материалы и оборудование, не указанные в п.1 настоящего Приложения №2, Застройщиком не выполняются и не предоставляются. Участник долевого строительства согласен с указанными в п.1 настоящего Приложения №2 характеристиками Объекта долевого строительства и подтверждает, что они соответствуют условиям Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●]
5. Настоящее Приложение №2 является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●]

6. Подписи Сторон:

Застройщик:

[●]

Участник долевого строительства:

[●]