

**ФОРМА**  
**Договор участия в долевом строительстве**  
**№ КВ- /КР-4**

г. Ярославль

\_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегаполис»**, в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По данному договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить на земельных участках площадью 11104 м<sup>2</sup> и 8429 м<sup>2</sup> с кадастровыми номерами 76:23:000000:0048 и 76:23:021101:0144 по адресу Ярославская область, г. Ярославль, ул. Красноборская, **многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями (строение № 4)** (общая площадь – 20594,7 м<sup>2</sup>; строительный объем – 74203,6 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части – 2377,4 м<sup>3</sup>, количество этажей – 26, количество подземных этажей – 1, наружные стены толщиной 520 мм из газобетонных блоков с облицовкой из керамического кирпича, межэтажные перекрытия в виде монолитного железобетонного каркаса, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость проектом не определялась) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является:

\_\_\_\_\_ -комнатная квартира № \_\_\_\_\_ проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м жилого назначения на \_\_\_\_\_ этаже вышеуказанного дома.

Проектная площадь квартиры является ориентировочной, включает в себя:

- 1) Площадь комнаты – \_\_\_\_\_ кв. м
- 2) Площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв. м
- 3) Площадь коридора – \_\_\_\_\_ кв. м
- 4) Площадь санузла – \_\_\_\_\_ кв. м
- 5) Площадь балкона / лоджии с понижающим коэффициентом 0,3 / 0,5.

1.3. Фактическая площадь квартиры устанавливается при технической инвентаризации построенного дома, указывается в документах на квартиру (выписка из единого государственного реестра недвижимости) без учета площади балкона либо лоджии.

Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают, что расхождение между проектной площадью объекта долевого строительства и фактической площадью объекта долевого строительства с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 либо с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 в большую или меньшую сторону в пределах 5% не является существенным изменением площади объекта долевого строительства.

1.4. Отделка и оборудование квартиры: стены – простая штукатурка без обоев и окраски, потолки – бетонная плита монолитного каркаса без окраски, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка без покрытия, скрытая электропроводка с розетками и выключателями, система отопления с радиаторами, стояки холодного и горячего водоснабжения с приборами учета, канализационный стояк, без межкомнатных дверей, без электроплиты, окна ПВХ, входная дверь.

1.5. Участник долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

В общее имущество в многоквартирном доме входят помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе технический этаж, чердак, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Отделка и оборудование общего имущества в многоквартирном доме: стены – простая штукатурка с простой окраской, потолки – бетонная плита монолитного каркаса с простой окраской, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка с укладкой керамической плитки, скрытая электропроводка с приборами освещения, система отопления с радиаторами, окна ПВХ, установка лифтов, входная дверь в подъезд.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе в многоквартирном доме пропорциональна площади квартиры.

В общее имущество в многоквартирном доме не включаются нежилые помещения на первом этаже жилого дома.

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент заключения настоящего договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на объект долевого строительства, а также гарантирует, что права требования на объект долевого строительства не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

## **2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Стоимость строительства объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Стоимость строительства объекта долевого строительства фиксированная, изменению не подлежит, в том числе при расхождении проектной площади объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего договора, с фактической площадью объекта долевого строительства, указанной в техническом паспорте жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. В случае расхождения проектной площади объекта долевого строительства с фактической площадью объекта долевого строительства доплата/возврат денежных средств в счет стоимости строительства объекта долевого строительства не производится.

2.2. Участник долевого строительства обязан оплатить полную стоимость строительства объекта долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора в сроки, предусмотренные п. 2.4. настоящего договора.

2.3. Оплата стоимости строительства объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты стоимости строительства объекта долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписанием настоящего договора предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);
- Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения настоящего договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) настоящий договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) настоящего договора, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия настоящего договора:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегаполис», ОГРН 1167627101014, ИНН 7604316842.

Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в разделе 7 настоящего Договора.

Депонент: ФИО \_\_\_\_\_ Паспортные данные \_\_\_\_\_ Дата рождения \_\_\_\_\_

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8 (800) 100-24-24, 8 (800) 200-77-99.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей

Срок условного депонирования, не превышающий 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта – до 30.06.2025 года.

Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, – \_\_\_\_\_.

Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством \_\_\_\_\_.

Участник долевого строительства не позднее следующего рабочего дня обязан уведомить Застройщика о заключении Договора счета-эскроу.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о внесении денежных средств в счет оплаты цены настоящего договора на счет-эскроу в течение 1 (одного) рабочего дня.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате стоимости строительства объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на указанный счет эскроу.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по внесения денежных средств на счет эскроу в указанный срок, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

2.4. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты стоимости строительства объекта долевого строительства на счет эскроу производится в следующем порядке:

2.4.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства.

2.4.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), находящийся по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 1000 (далее – Кредитор) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенному между Участником долевого строительства и Кредитором.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств, в размере в соответствии с п. 2.1. договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива. В течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания настоящего договора Участник долевого строительства открывает аккредитив на следующих условиях:

- Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Филиал № \_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в г. \_\_\_\_\_.
- Срок действия аккредитива: 30 (тридцать) календарных дней.
- Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Участник долевого строительства не позднее дня открытия аккредитива предоставляет Застройщику копию заявления об открытии аккредитива.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента и/или Исполняющего банка, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник долевого строительства.

- Способ исполнения аккредитива: без акцепта путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на счет эскроу при представлении Застройщиком Исполняющему банку оригинала настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору (в пользу Кредитора), или оригинала настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору в пользу Кредитора, *или электронного образа настоящего договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.*

При исполнении аккредитива после представления документов в Исполняющий банк денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

3.1.1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу после полной оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика и Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

3.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан осуществить действия по принятию объекта долевого строительства в течение пяти дней со дня получения указанного сообщения.

При обнаружении при принятии объекта долевого строительства отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в объекте долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Участник долевого строительства, принявший объект долевого строительства без проверки, либо не сообщивший Застройщику о недостатках объекта долевого строительства в письменном виде, лишается права ссылаться на недостатки объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию и составления передаточного акта на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан оплачивать оказываемые коммунальные услуги и расходы по содержанию жилого дома.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.1.5. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты по установке домофона.

#### **3.2. Права и обязанности Застройщика:**

3.2.1. По окончании строительства жилого дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту.

3.2.2. Если Участник долевого строительства в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора не приступил к приемке объекта долевого строительства и не сообщил Застройщику о недостатках объекта долевого строительства либо уведомление о завершении строительства жилого дома возвращено Застройщику с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока для принятия объекта долевого строительства, установленного п. 3.1.2. настоящего договора, составить передаточный акт на объект долевого строительства в одностороннем порядке.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком. При этом срок передачи объекта долевого строительства, установленный п. 5.1. настоящего договора, продлевается до дня погашения задолженности Участником долевого строительства, а Застройщик освобождается в данный период от штрафных санкций за несвоевременную передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.2. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров с обязательным предъявлением письменных претензий. Стороны устанавливают срок для ответа на претензию в течение 30 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

#### **5. СРОКИ И ГАРАНТИИ**

5.1. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31 марта 2025 года. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны согласовали, что к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства относятся исключительно национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), внесенные в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521, в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

Документы в области стандартизации, внесенные в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 года № 365, к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства, не относятся и на отношения сторон не распространяются.

5.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, который составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в жилом доме.

Гарантия на ванну, унитаз, раковины, смесители, полотенцесушитель, радиаторы отопления, гибкую подводку, шаровые краны, розетки, выключатели, светильники, дверную и оконную фурнитуру, ручки, замки, приборы учета устанавливается 1 (один) год со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением быстроизнашивающихся деталей и расходных материалов (электролампочки, резиновые прокладки, арматура бачка унитаза и т.п.), которые не подлежат гарантийному обслуживанию.

Сроки службы объекта долевого строительства, его элементов, систем и оборудования:

- 1) Фундамент, капитальные стены, перекрытия, перегородки, лестницы – 50 лет.
- 2) Кровельное покрытие из рулонных материалов, штукатурка, полусухая цементно-песчаная стяжка пола, электропроводка – 5 лет.
- 3) Металлические двери, трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения,

канализации, радиаторы отопления, ванна, унитаз, раковины, полотенцесушитель, керамическая плитка, пластиковые окна – 3 года.

4) Приборы учета (вода, электричество), окраска водными и масляными красками – 2 года.

5) Шаровые краны, смесители, гибкая подводка, выключатели, светильники, розетки, дверная и оконная фурнитура, ручки, замки – 1 год.

По истечении сроков службы элементы, системы и оборудование объекта долевого строительства подлежат капитальному ремонту либо замене Участником долевого строительства во избежание причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Участника долевого строительства и (или) третьих лиц.

5.4. При обнаружении в период гарантийного срока отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков.

Застройщик обязан устранить выявленные Участником долевого строительства недостатки в течение 30 дней. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков, либо не устранения недостатков в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований по настоящему договору в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона, в пользу Кредитора. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований по настоящему договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требований одновременно с регистрацией настоящего договора в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования.

6.2. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона, в пользу Кредитора. На основании ст.77 ФЗ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора. Залогодержателем завершеного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.3. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства №\_\_\_\_\_, открытого в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

6.4. В случае, если к моменту расторжения настоящего договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему договору денежные средства, путем их перечисления на счет, указанный в п. 6.3. договора, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их

отправки.

6.5. Стороны обязуются уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения договора с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: info@vtb.ru.

6.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.7. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.8. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью план квартиры и план квартиры на этаже.

## 7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
------------	---------------------------------

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, на обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием и без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных выше, в целях заключения и исполнения настоящего договора, создания базы данных участников долевого строительства, передачи данных в страховые организации, управляющие организации, государственные и муниципальные органы власти и учреждения. Согласие дано свободно, сознательно, своей волей и в своем интересе, без ограничения срока действия, с возможностью отзыва по письменному заявлению.

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_