

ДОГОВОР № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве
Многоэтажных многоквартирных домов

г. Москва

“NN” xxxxxxxx NNNN г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвесттраст 1», зарегистрировано 10 января 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1187746010979, ИНН 7751137450, КПП 775101001, место нахождения: 108818, г. Москва, пос. Десеновское, ул. Футбольная, д. 17, этаж 3, офис 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Гаврилова Ильи Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Xxxxxx Хxxxxxxx Хxxxxxxx , NNNN года рождения, пол xxxxxxxx, Хxxxxx: XXXX XXXXXX, выдан “NN” xxxxx NNNN года, код подразделения NNNNN, зарегистрированная по адресу: xxx, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц создать (построить) Многоэтажные многоквартирные дома по адресу: Москва, НАО, пос. Десеновское, кв.2/3 (далее – Многоквартирные дома) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, определенный п. 2.1 Договора (далее – Объект, Объект долевого строительства), а Участник обязуется оплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов.

Многоэтажные многоквартирные дома имеют следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Вид: многоквартирный дом

Назначение: дома жилые многоквартирные с нежилыми встроенными помещениями общественного назначения

Количество этажей: 1-14-16+подземный

Общая площадь: 67 278,47 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: B

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов

1.2. Многоквартирные дома будут построены на Земельном участке с кадастровым номером 77:17:0140116:7451, общей площадью 27 587 кв.м (далее – Земельный участок).

1.3. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.4 настоящего Договора.

1.4. В соответствии со статьей 3 Закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

- договор субаренды земельного участка №2 от 27.12.2018, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 04.03.2019, номер регистрации 77:17:0140116:7451-77/017/2019-12; в редакции дополнительного соглашения от 08.04.2019 № 1,

зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 15.05.2019, номер регистрации 77:17:0140116:7451-77/017/2019-14.

- разрешение на строительство № 77-232000-018263-2019, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзором) 30 апреля 2019 года;

- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальных сайтах www.investtrust1.com, www.vatutinki.ru, наш.дом.рф;

- заключение № 77-13-85/9 от 11.07.2019 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям частей 1.1 и 2 статьи 3, статей 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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»;

- положительное заключение экспертизы 77-2-1-3-008694-2019 от 15.04.2019;

- градостроительный план земельного участка;

- схема планировочной организации земельного участка.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику, признается Квартира, основные характеристики которой определены Сторонами в *Приложении № 1 к Договору*, а также общее имущество Многоквартирных домов, необходимое для эксплуатации Объекта и определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией.

2.2. Расположение Объекта в Многоквартирном доме указано в *Приложении № 2 к Договору*.

2.3. Основной характеристикой Объекта является его общая площадь (далее – Общая площадь). При этом под Общей площадью Квартиры понимается сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь Квартиры до проведения обмеров уполномоченной организацией в соответствии с действующим законодательством определяется на основании проектной документации. Уточнение Общей площади Объекта производится Сторонами после проведения обмеров уполномоченной организацией.

Настоящим Участник извещен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости будет указана только Общая площадь Квартиры, уточненная после обмеров уполномоченной организацией, без указания площади балконов, лоджий, веранд и террас в соответствии с жилищным законодательством.

2.4. В Квартире производятся работы в соответствии с перечнем, указанным в *Приложении № 3 к Договору*. Отделочные работы, не перечисленные в указанном приложении, производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами передаточного акта. Застройщик имеет право изменять отдельные позиции (материалы) без ухудшения общего качества.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект не обременен правами третьих лиц, не заложен, не является предметом судебного спора, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 31 октября 2022 года.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов.

3.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту, при условии полной оплаты цены Договора, в том числе полной доплаты цены Договора согласно п. 8.2 настоящего Договора (ст. 328 ГК РФ).

3.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в п.3.1 Договора срока передачи Объекта, направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирных домов и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный пп. 3.4, 5.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Нарушение Участником срока принятия Объекта влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта, составляет NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп., НДС не облагается.

4.2. Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы Общей площади Квартиры и соответствующей общей площади Квартиры.

Площадь балконов, лоджий, веранд и террас при расчете Цены Договора не учитывается.

Цена 1 кв. м Общей площади Квартиры - _____ рублей ____ коп.

4.3. Денежные средства всех участников долевого строительства Многоквартирных домов размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

4.4. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить Цену Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма), на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу на следующих условиях:

Уполномоченный банк (эскроу-агент):

Наименование: Публичное акционерное общество «Совкомбанк».

Место нахождения Уполномоченного банка: 156000, г. Кострома, пр. Текстильщиков, д. 46

Адрес: 156000, г. Кострома, пр. Текстильщиков, д. 46

ИНН: 4401116480

тел.: 8 (495) 777-11-11

эл. почта: Escrow@sovcombank.ru

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвесттраст 1».

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: согласно п. 4.5. настоящего Договора.

4.5. Оплата производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп. в срок не позднее __ рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп. в срок не позднее _____.

При этом дата последнего платежа по Договору – не позднее 01 апреля 2022 года.

Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу в Уполномоченном банке – 30.06.2022.

Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Для заключения договора счета эскроу:

- если Участник является-физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Уполномоченный банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Уполномоченного банка.

- если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение Уполномоченного банка с предоставлением в Уполномоченный банк подписанного Договора (оригинала или нотариально удостоверенной копии).

4.8. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы денежных средств на счетах эскроу в Уполномоченном банке:

- разрешение на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию;
- сведения ЕГРН, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав строительства Многоквартирных домов;
- при возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы и наличии задолженности по кредитному договору, заключенному с Уполномоченным банком на цели финансирования строительства Многоквартирных домов (далее – Кредитный договор), денежные средства направляются Уполномоченным банком сперва в погашение всех начисленных, но не уплаченных процентов, а после уплаты процентов по Кредитному договору – в погашение ссудной задолженности по Кредитному договору; после погашения ссудной задолженности по Кредитному договору в полном объеме в соответствии с настоящим пунктом остаток средств со счетов эскроу перечисляется Застройщику.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Качество построенных Многоквартирных домов и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3. В соответствии с п. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ, в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию Объекта после устранения недостатков в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков, только в случае не устранения недостатков в разумный срок после предъявления соответствующего требования к Застройщику.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта и неустранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе за счет средств Участника, полностью и в срок построить (создать) Многоквартирные дома в соответствии с проектной документацией и обеспечить ввод в эксплуатацию.

6.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирных домов.

6.1.3. После получения разрешения на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию передать Участнику Объект по передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных *Приложением № 3 к Договору*, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.1.4. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирных домов.

6.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирных домов и о готовности Объекта к передаче.

6.1.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

6.1.7. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирных домов.

6.2.2. Требовать от Участника оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

6.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

6.3. Участник обязуется:

6.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора в размере и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

6.3.2. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче приступить к его принятию.

6.3.3. С момента приемки Объекта Участником по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта, и общего имущества Многоквартирных домов, необходимого для эксплуатации Объекта (включая содержание придомовой территории), а также иные услуги

по содержанию Объекта и общего имущества Многоквартирных домов, необходимого для эксплуатации Объекта, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы на основании счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

6.3.4. Представить со своей стороны все необходимые заверенные нотариусом документы для государственной регистрации Договора и оформления права собственности на Объект органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Оплатить государственную пошлину, нести расходы по оплате услуг нотариуса в соответствии с утвержденными ставками и тарифами на момент оплаты услуг, а также иные расходы, предусмотренные действующим законодательством и необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника. Представить Застройщику подтверждающие произведенную оплату документы.

6.3.5. Присутствовать при осуществлении мероприятий, требующих личного присутствия Участника.

6.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

6.4. Участник вправе:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Участником Цены Договора.

6.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с условиями Договора.

6.4.4. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

7. УСТУПКА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика и после уплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

7.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством, уступка прав требований по Договору иному лицу допускается с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.3. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

7.4. Уступка Участником требования вступает в силу после ее государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

7.5. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

7.6. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Закона 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров уполномоченной организацией.

8.2. В случае увеличения по результатам обмеров уполномоченной организацией общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с общей площадью Объекта, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную общую площадь Объекта исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта, указанной в п. 4.2 Договора. Доплата осуществляется Участником по реквизитам, указанным Застройщиком в соответствующем уведомлении, в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma д = (S_{\text{факт}} - S_{\text{д}}) * C$$

Где: $\Sigma д$ – сумма доплаты Цены Договора,

Сфакт – Общая площадь Объекта по результатам обмеров уполномоченной организацией,

Сд – Общая площадь Объекта, указанная в *Приложении № 1 к Договору*,

С – стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в п. 4.2 Договора.

8.3. В случае уменьшения по результатам обмеров уполномоченной организацией Общей площади Объекта более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Общей площадью Объекта, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи с уменьшением Общей площади Квартиры исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта, указанной в п.4.2 Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном виде, не позднее пяти рабочих дней со дня перечисления Уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, в порядке, предусмотренном ч.6 ст.15.5 Закона 214-ФЗ. При осуществлении возврата Застройщик вправе произвести зачет суммы неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma д = (Сд - Сфакт) * С$$

Где: $\Sigma д$ – сумма возврата переплаты Цены договора,

Сфакт – Общая площадь Объекта по результатам обмеров уполномоченной организацией,

Сд – Общая площадь Объекта, указанная в *Приложении № 1 к Договору*,

С – стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в п.4.2. Договора.

8.4. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов.

8.5. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в передаточном акте.

8.6. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

8.7. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 8.6 Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

8.8. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

8.9. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения претензии.

8.10. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.9 Договора, спор может быть передан в суд по месту нахождения Застройщика (на дату заключения Договора – Щербинский районный суд г. Москвы).

8.11. Участник дает свое согласие на раздел, выдел, объединение, перераспределение, межевание, установление сервитутов, изменение границ и прочих характеристик Земельного участка, любое иное преобразование Земельного участка, на передачу Земельного участка в залог, аренду, субаренду, а также иные сделки с Земельным участком, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости. Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

8.12. При необходимости в целях выдела и/или иного преобразования Земельного участка, указанного в п.8.11 настоящего Договора, регистрации сделки по передаче Земельного участка в аренду, субаренду, а также иных сделок с Земельным участком, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса документы, необходимые для совершения сделок с Земельным участком, выдела и/или иного преобразования Земельного участка, указанных в п.8.11 настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

9.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 3.4, 5.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

9.5. Застройщик не несет ответственности за последствия, связанные с представлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора и оформления права собственности на Объект, не соответствующих требованиям законодательства или содержащих недостоверную/неактуальную информацию, а также с несвоевременным исполнением либо уклонением от исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 6.3.5. Договора.

9.6. В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.6. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, а также возмещает иные убытки Застройщика, вызванные нарушением установленного настоящим Договором запрета на уступку права требования.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

10.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств. При этом Участник долевого строительства должен внести последний платеж по Договору не позднее не позднее 01 апреля 2022 года.

10.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и возврата Цены Договора в случае, предусмотренном п. 8.3. Договора.

10.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

11.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

11.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно

уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

12.2. Все сообщения, уведомления, платежи по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в статье 13 Договора, если иное не указано в Договоре. Уведомления, сообщения направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 13 Договора адресу или вручаются Участнику лично под расписку.

12.3. В случае изменения реквизитов Участник обязан письменно известить об этом Застройщика. Иначе документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом.

В случае изменения реквизитов Застройщик обязан опубликовать сообщение об этом на своих сайтах в сети интернет по адресам: www.investtrust1.com, www.vatutinki.ru. Датой уведомления считается дата опубликования информации о смене реквизитов на сайте.

12.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении, телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости.

12.6. Настоящий Договор составлен в ____ экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Инвесттрас 1»

Место нахождения:

108818, г. Москва, пос. Десеновское,

ул. Футбольная, д. 17, этаж 3, офис 1,

ИНН/КПП 7751137450/775101001

ОГРН 1187746010979

Участник:

Генеральный директор

_____/ И.Г. Гаврилов /

_____/XXXXXXXXXXXX Х.Х./

Приложение № 1
к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве
Многоэтажных многоквартирных домов
от “NN” xxxxxxxx NNNN г.

Основные характеристики Объекта

<i>Основные характеристики Объекта</i>	Корпус - NN подъезд- N этаж - N номер на площадке - NN проектный номер – NNN количество комнат – N Общая площадь Квартиры (Общая площадь, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) – NN,NN кв.м.
--	---

Застройщик
ООО «СЗ «Инвесттраст 1»

Участник
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX

Генеральный директор

_____ / И.Г. Гаврилов/

_____ /XXXXXXXXXXXX X.X./

Приложение № 2
к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве
Многоэтажных многоквартирных домов
от “NN” xxxxxxxx NNNN г.

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда) и Местоположение Объекта долевого строительства

Рисунок

Рисунок

*Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в Квартире на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

*Площадь балконов и лоджий указывается с применением понижающих коэффициентов в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 № 854/пр «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ Понижающих Коэффициентов для расчета площади лоджий, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»

Застройщик
ООО «СЗ «Инвесттраст 1»

Участник

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX

Генеральный директор

_____ / И.Г. Гаврилов/

_____ /XXXXXXXXXXXX X.X./

Перечень работ, выполняемых в Квартире*

Лоджии и балконы:

- отделка полов лоджий – керамическая плитка;
- отделка стен лоджий – в соответствии с утвержденным фасадом;
- отделка потолков лоджий – покраска.
- остекление в одно стекло в соответствии с утвержденным фасадом;

Входная дверь в Квартиру: металлическая.

Электрика:

- розетки.
- установка розеток на каждую из стен в комнате кроме наружной (не менее 3 (трех) шт. на комнату, не менее 5 (пяти) шт. на кухню)
- установка выключателей света. В комнатах площадью более 14 кв. м двухклавишный выключатель.
- установка розетки для стиральной машины в с/у.

Слаботочная:

- пожарная сигнализация по нормам.
- установка абонентского переговорного устройства (домофон).
- интернет, телефон, телевидение: заведены в квартиру.

Вода, канализация, вентиляция:

- унитаз, фаянс, белый.
- умывальник, фаянс белый.
- ванна, белая.
- смеситель для ванны.
- смеситель для умывальника.

Отопление:

- горизонтальная разводка по Квартире.
- радиаторы отопления стальные панельные с терморегулятором.

Окна:

- двухкамерные стеклопакеты с одной поворотно-откидной створкой;
- оконно-дверной блок с поворотной дверью;
- подоконник ПВХ ширина не менее 200мм;

Потолки:

- кухня, комнаты, с/у, прихожая, гардеробная – натяжные потолки;

Стены:

- прихожая, комната, кухня, гардеробная: обои;
- санузлы: керамическая плитка.

Полы:

- комнаты, кухня, коридор, гардеробные: ламинат на звукоизолирующей подложке;
- плинтус ПВХ с кабель-каналом, цвет в соответствии с покрытием полов;
- санузлы: керамическая плитка.

Межкомнатные двери:

- межкомнатные двери, в соответствии с проектом.

Указанный перечень работ соответствует обязательным требованиям к качеству объекта долевого строительства.

Застройщик имеет право изменять отдельные позиции без существенных нарушений требований к качеству Объекта.

*Настоящий перечень является общим для всех жилых помещений в многоквартирном доме. В случае если в приложении №2 Договора не указана какая-либо часть жилого помещения, то работы, соответствующие такой части помещения, не выполняются.

Застройщик
ООО «СЗ «Инвесттраст 1»

Участник

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Генеральный директор

_____ / И.Г. Гаврилов/

_____ /XXXXXXXXXXXX X.X./