

**ДОГОВОР № XX/NN/NN/NN/NNN**  
участия в долевом строительстве  
комплекса из отдельно стоящих жилых корпусов с нежилыми помещениями  
и подземной автостоянкой

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

Хxxxxxxx Хxxxxxxx Хxxxxxxx, NNNN года рождения, пол хxxxxxxx, Хxxxxxxx: XXXX XXXXXX, выдан “NN” xxxxx NNNN года, код подразделения NNNNN, зарегистрированная по адресу: хxxxxxxx, 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) Комплекс из отдельно стоящих жилых корпусов с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, по адресу: г. Москва, п. Десеновское (далее - Комплекс) и после получения разрешения на ввод его 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 Комплекса.

Комплекс имеет следующие основные характеристики согласно проектной документации:

**Вид:** Многоквартирный дом, торгово-бытовой объект, жилищно-коммунальный объект

**Назначение:** многоэтажный многоквартирный дом, аптека, магазин, объект бытового обслуживания, подземная автостоянка

**Количество этажей:**

15+техподполье (корпус 1).

1-13-15+техподполье (корпус 2).

13-15-16 + техподполье (корпус 3).

16+техподполье (корпус 4)

Одноэтажная встроенно-пристроенная подземная автостоянка

**Общая площадь** в кв.м - 113 420,70:

20117,00 (корпус 1).

21872,00 (корпус 2).

24122,20 (корпус 3).

26429,20 (корпус 4).

20880,30 (подземная автостоянка)

**Материал наружных стен и каркаса:**

первый этаж и подземная часть – из монолитного железобетона,

со второго этажа сборные железобетонные панели (в корпусе 1 - секции 1.1, корпусе 3 - секции 3.3, 3.4, корпусе 4 с первого этажа)

**Материал перекрытий:**

Плиты перекрытия подземной части и первого этажа – монолитный железобетон,

Перекрытия типового этажа - сплошные и многоярусные плоские, предварительно напряженные.

Класс энергоэффективности: в корпусе 1,2,4- А, корпус 3 - В+.

Класс сейсмостойкости: Не требуется, так как сейсмичность района строительства - менее 6

баллов.

1.2. Комплекс будет построен на Земельном участке с кадастровым номером 77:17:0000000:9940, общей площадью 39 166 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 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:9940 от 20.05.2019, удостоверенный нотариусом Семенниковой Л.Г., зарегистрированный в реестре №77/508-н/77-2019-2-674;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.06.2019 в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:9940, подтверждающая право собственности застройщика;

- разрешение на строительство № 77-232000-017762-2018, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 11 сентября 2018 года;

- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальных сайтах [www.investtrust1.com](http://www.investtrust1.com), [www.new-vatutinki.ru](http://www.new-vatutinki.ru), [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф);

- заключение № 77-13-477/8 от 26.10.2018 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям частям 1.1 и 2 статьи 3, статей 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 77-2-1-3-2565-18 от 20.08.2018;

- градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:9940;

- схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:9940, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия.

## 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 Комплекса, необходимое для эксплуатации Объекта и определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией.

2.2. Расположение Объекта в Комплексе 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 IV квартала 2020 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 Комплекса.

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 Комплекса 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, подлежащая оплате Участником Застройщику, определена Сторонами в *Приложении № 1 к настоящему Договору*.

Цена настоящего договора определяется как произведение размера Общей площади Квартiry на цену 1 кв. м Общей площади Квартiry.

Цена Договора уточняется при изменении Общей площади Квартiry по результатам обмеров уполномоченной организацией в порядке, установленном настоящим Договором (*Приложение № 1 к Договору*, пп. 8.2, 8.3 Договора).

4.2. Оплата Участником Цены Договора производится на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 14 Договора, в срок и в порядке, которые установлены в *Приложении № 1 к настоящему Договору*.

4.3. Днем осуществления Участником платежа считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. Все платежи осуществляются сторонами в рублях РФ.

#### **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Качество построенного Комплекса 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 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 с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3. В соответствии с п. 2 ст. 7 № 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. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА 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) Комплекс в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

6.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Комплекса.

6.1.3. После получения разрешения на ввод Комплекса 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 Комплекса.

6.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Комплекса 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 Комплекса.

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 *Приложении № 1 к Договору*.

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 Комплекса, необходимого для эксплуатации Объекта (включая содержание придомовой территории), а также иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества Комплекса, 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, предоставляемых 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 указанных 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. Уступка прав требования подразумевает передачу всех прав и обязанностей Участника долевого строительства по Договору, в том числе и дачу нотариального согласия на раздел и/или образование частей Земельного участка, а также на изменения предмета залога согласно настоящему Договору.

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 Квартиры.

7.6. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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 Квартиры уточняется по результатам обмеров уполномоченной организацией.

8.2. В случае увеличения по результатам обмеров уполномоченной организацией Общей площади Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Общей площадью Квартиры, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную Общую площадь Квартиры исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Квартиры, указанной в *Приложении № 1 к Договору*. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего 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,

$S_{\text{факт}}$  – Общая площадь Квартиры по результатам обмеров уполномоченной организацией,

$S_{\text{д}}$  – Общая площадь Квартиры, указанная в *Приложении № 1 к Договору*,

$C$  – стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в *Приложении № 1 к Договору*.

8.3. В случае уменьшения по результатам обмеров уполномоченной организацией Общей площади Квартиры более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Общей площадью Квартиры, 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 Квартиры, указанной в *Приложении № 1 к Договору*. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном виде, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта. 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:

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

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

$S_{\text{факт}}$  – Общая площадь Квартиры по результатам обмеров уполномоченной организацией,

$S_{\text{д}}$  – Общая площадь Квартиры, указанная в *Приложении № 1 к Договору*,

$C$  – стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в *Приложении № 1 к Договору*.

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 Комплекса.

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. АО «Инвесттраст» заключен Инвестиционный контракт от 27 июня 2011 (реестровый №15-000032-0000-0000-00000-11) с Правительством Москвы (далее - Инвестиционный контракт), согласно которому АО «Инвесттраст» осуществляет строительство домов и объектов социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным Проектом планировки территории (ППТ).

Во исполнение Инвестиционного контракта разработан ППТ, который утвержден Постановлением Правительства Москвы от 14.08.2015 № 521-ПП «Об утверждении проекта планировки территории в границах участка № 50 вблизи деревни Десна поселения Десеновское города Москвы».

АО «Инвесттраст» в целях исполнения обязательств по Инвестиционному контракту осуществляет строительство домов и социальной инфраструктуры в границах ППТ.

Объекты социальной инфраструктуры по мере ввода в эксплуатацию передаются в собственность города Москвы.

АО «Инвесттраст» в целях реализации Инвестиционного контракта и осуществления строительства многоквартирных жилых домов в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ создана дочерняя компания специализированный застройщик со 100% участием АО «Инвесттраст» в уставном капитале - ООО «СЗ «Инвесттраст 1».

8.12. Согласно ч.1 ст.18.1 Закона № 214-ФЗ между АО «Инвесттраст» и Застройщиком 20.03.2019 заключено соглашение о распределении затрат на строительство социальной инфраструктуры в соответствии с ППТ (далее - Соглашение).

8.13. Объекты социальной инфраструктуры имеют следующее назначение:

- детские дошкольные учреждения,
- учреждения начального и среднего образования,
- поликлиники.

8.14. Общая сумма затрат Застройщика на цели затрат в соответствии с п.9. ч.1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ в части строительства объектов социальной инфраструктуры, составляет 495 847 238 (Четыреста девяносто пять миллионов восемьсот сорок семь тысяч двести тридцать восемь) рублей 00 копеек, в том числе сумма затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, на цели затрат Застройщика в соответствии с п.9. ч.1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ в части строительства объектов социальной инфраструктуры, составляет 495 847 238 (Четыреста девяносто пять миллионов восемьсот сорок семь тысяч двести тридцать восемь) рублей 00 копеек.

8.15. Цели и размеры затрат Застройщика, установленных в соответствии с требованиями п.9 ч.1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, с которым заключен настоящий Договор:

размер затрат \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек на строительство объектов социальной инфраструктуры, указанных в пункте 8.13 настоящего Договора. Указанная сумма включена в цену настоящего Договора.

## 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 обоснованном 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.

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 удлинняется 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. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ПЕРЕДАЧЕ КВАРТИРЫ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Застройщик, в соответствии с п. 4 ст. 3 Закона № 214-ФЗ, привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства Комплекса при условии исполнения Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства, формируемый за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.2. Обязательства Застройщика обеспечиваются залогом земельного участка, на котором расположен Комплекс. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

12.3. Право залога, указанное в п. 12.2. настоящего Договора, возникающее у Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

12.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. 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.

13.2. Настоящим 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 аренду, субаренду, а также иные сделки с Земельным участком, находящимся на праве собственности у Застройщика и являющимся предметом залога в силу закона по настоящему Договору, 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.

13.3. При необходимости в целях раздела и/или иного преобразования Земельного участка, указанного в п.13.2 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, раздела и/или иного преобразования Земельного участка, указанных в п.13.2 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.

13.4. Все сообщения, уведомления, платежи по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в статье 14 Договора. Уведомления, сообщения направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 14 Договора адресу или вручаются Участнику лично под расписку.

13.5. 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](http://www.investtrust1.com), [www.new-vatutinki.ru](http://www.new-vatutinki.ru). Датой уведомления считается дата опубликования информации о смене реквизитов на сайте.

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

13.7. 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.

13.8. 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.

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Инвесттраст 1»

Место нахождения:

108818, г. Москва, пос. Десеновское,  
ул. Футбольная, д. 17, этаж 3, офис 1,  
ИНН/КПП 7751137450/775101001  
ОГРН 1187746010979

Р/с

в

к/с

БИК

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ И.Г. Гаврилов /

**Участник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/XXXXXXXXXXXX Х.Х./



**Приложение № 1**  
**к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN**  
**участия в долевом строительстве**  
**комплекса из отдельно стоящих жилых корпусов**  
**с нежилыми помещениями**  
**и подземной автостоянкой**  
**от "NN" xxxxxxxx NNNN г.**

**Основные характеристики Объекта, цена и порядок ее оплаты**

<i>Основные характеристики Объекта</i>	<p>Корпус - NN          подъезд - N          этаж - N          номер на площадке - NN          проектный номер - NNN          количество комнат - N  <b>Общая площадь Квартиры (Общая площадь, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) - NN.NN кв.м.</b></p>
<i>Цена Договора</i>	<p><b>Цена Договора составляет NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп., НДС не облагается.</b>          Площадь балконов, лоджий, веранд и террас при расчете Цены Договора не учитывается.          Цена 1 кв. м Общей площади Квартиры - _____ рублей ____ коп.  <b>Оплата Участником Цены Договора до государственной регистрации настоящего Договора недопустима.</b></p>
<i>Порядок оплаты Цены Договора</i>	<p>Оплата Участником Цены Договора производится следующим образом: _____ с указанием в назначении платежа: «Оплата по договору № XX/NN/NN/NN/NNN участия в долевом строительстве комплекса из отдельно стоящих жилых корпусов с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой от "NN" xxxxxxxx NNNN г., НДС не облагается».          Денежные средства должны поступить на расчетный счет ООО «СЗ «Инвесттраст 1» в уполномоченном банке, указанный в разделе 14 Договора.</p>

**Застройщик**  
**ООО «СЗ «Инвесттраст 1»**

**Участник**  
 Хxxxxxxxxxxxx Хxxxxxxxxxxxx Хxxxxxxxx

**Генеральный директор**  
 \_\_\_\_\_ / И.Г. Гаврилов/

\_\_\_\_\_ /Хxxxxxxxxxxxx Х.Х./

**Приложение № 2**  
**к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN**  
**участия в долевом строительстве**  
**комплекса из отдельно стоящих жилых корпусов**  
**с нежилыми помещениями**  
**и подземной автостоянкой**  
**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 ЛОДЖИИ, ВЕРАНДЫ, БАЛКОНА, ТЕРРАСЫ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ ОБЩЕЙ ПРИВЕДЕННОЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ»

**Застройщик**  
**ООО «СЗ «Инвесттраст 1»**

**Участник**

**Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxx 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 поворотной-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;
- санузел: керамическая плитка.

**Полы:**

- комнаты, кухня, коридор, гардеробные: ламинат на звукоизолирующей подложке;
- плинтус ПВХ с кабель-каналом, цвет в соответствии с покрытием полов;
- санузел: 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»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / И.Г. Гаврилов/

**Участник**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

\_\_\_\_\_ /XXXXXXXXXXXX X.X./