



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 № А50/4 аренды земельного участка от 01.09.2014, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве 09 декабря 2014 года, регистрационная запись 77-77-17/099/2014-210, в редакции дополнительного соглашения от 08.11.2016 № 1, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве 20.12.2016, регистрационная запись 77-77/017-77/017/035/2016-2122/1, дополнительного соглашения от 31.05.2017 № 2, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве 07.09.2017, регистрационная запись 77:17:0140116:5832-77/017/2017-1.

- разрешение на строительство № 77-232000-016197-2018, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзором) 17 января 2018 года;

- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальных сайтах [www.investtrust.com](http://www.investtrust.com), [www.new-vafutinki.ru](http://www.new-vafutinki.ru).

- заключение № 77-13-60/8 от 09.02.2018 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям части 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 № 77-2-1-3-5285-17 от 28.12.2017.

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику, признается **Машинное место**, предназначенное для хранения автомобиля, основные характеристики которого определены Сторонами в *Приложении № 1 к Договору*, а также общее имущество Подземной автостоянки, необходимое для эксплуатации Объекта и определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией.

2.2. Расположение Объекта в Подземной автостоянке указано в *Приложении № 2 к Договору*.

2.3. Основной характеристикой Объекта является его общая площадь (далее – **Общая площадь**), под которой понимается сумма площадей всех частей Объекта.

Общая площадь Объекта 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.

2.4. Отделочные работы в Объекте производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами передаточного акта.

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 2019 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 Подземной автостоянки.

3.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту, при условии полной оплаты цены Договора.

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 Подземной автостоянки 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 п. 3.4 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 Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства.

4.2. Оплата Участником Цены Договора производится на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 13 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 построенной Подземной автостоянки 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 Подземной автостоянки 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.

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) Подземную автостоянку в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

6.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Подземной автостоянки.

6.1.3. После получения разрешения на ввод Подземной автостоянки в эксплуатацию передать Участнику Объект по передаточному акту 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 Подземной автостоянки.

6.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Подземной автостоянки 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 Подземной автостоянки.

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 Подземной автостоянки, необходимого для эксплуатации Объекта, а также иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества Подземной автостоянки, 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. Присутствовать при осуществлении указанных мероприятий, требующих личного присутствия Участника.

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 Объекта долевого строительства.

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 Объекта уточняется по результатам обмеров уполномоченной организацией.

8.2. В случае увеличения или уменьшения Общей площади Объекта по результатам обмеров уполномоченной организацией по сравнению с Общей площадью Объекта, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Стороны доплат или возврат Цены Договора в части изменений Общей площади Объекта не производят.

8.3. 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 Подземной автостоянки.

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

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

8.6. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 8.5 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. В случае не урегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.8 Договора, спор может быть передан в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством.

## 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 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 на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.

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. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТА ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательства Застройщика обеспечиваются залогом земельного участка, на котором расположена Подземная автостоянка. 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.

12.2. Право залога, указанное в п. 12.1. 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.

12.3. 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 недвижимое имущество.

13.2. Настоящим Участник дает свое согласие на раздел и/или иное преобразование Земельного участка, находящегося на праве аренды у Застройщика и являющегося 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



Приложение № 1  
к Договору XX/NN/NN/NN/NNN участия в долевом строительстве  
комплекса от "NN" xxxxxxxx NNNN г.

**Идентифицирующие параметры Объекта (Машино-места), цена и порядок его оплаты**

<i>Параметры Объекта</i>	Машино-место этаж - проектный номер – N Общая площадь Машино-места – NN,NN кв.м.
<i>Цена Договора</i>	Цена Объекта (Машино-места) составляет NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп., включая все применимые налоги.  Оплата Участником Цены Договора до государственной регистрации настоящего Договора недопустима.
<i>Порядок оплаты Цены Договора</i>	

**Застройщик**  
Хxxxxxxxxx

**Участник**  
Хxxxxxxxxx Хxxxxxxxxx Хxxxxxxxxx

Хxxxxxxxxx хxxxxxxxxx хxxxxxxxxx

\_\_\_\_\_/ Хxxxxxxxx Хxxxxxxxx  
Хxxxxxxxxx /

\_\_\_\_\_/Хxxxxxxxxx Х.Х./



Приложение № 2  
к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома от "NN" xxxxxxxx NNNN г.

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства машино-места, местоположение объекта на плане этажа строящейся Подземной автостоянки

Застройщик  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Участник  
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

\_\_\_\_\_/ XXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX /

\_\_\_\_\_/XXXXXXXXXXXXX X.X./

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ ) лист

« \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_\_ года

Генеральный директор

