

Типовая форма № НВ/50/к4/1.

**ДОГОВОР № {номер договора}
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва

{дата договора}

Общество с ограниченной ответственностью «Инвесттраст», зарегистрировано 27 августа 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1077759455894, свидетельство о государственной регистрации юридического лица - серия 77 № 009221603, ИНН 7730567081, КПП 775101001, место нахождения: _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

{**Фамилия Имя Отчество**}, пол {женский /мужской}, дата рождения {дата рождения в формате XX.XX.XXXX}, место рождения {xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx}, паспорт гражданина Российской Федерации {XX XX XXXX}, выдан {дата выдачи в формате XX.XX.XXXX} года {орган выдавший}, код подразделения: {XXX-XXX}, зарегистрирован {изменяемое окончание в зависимости от пола} по адресу: {адрес}, именуем {изменяемое окончание в зависимости от пола} 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) Многоквартирный дом, указанный в абзаце втором настоящего пункта (далее – Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома 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 Многоквартирного дома.

Под Многоквартирным домом Стороны понимают «Жилой комплекс из трех отдельно стоящих 16-17-ти этажных многоквартирных домов с первыми нежилыми этажами. I этап. 16-17-ти этажный 8-ми секционный многоквартирный жилой дом с первым нежилым этажом, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, вблизи д. Десна, корп. 4/1».

Многоквартирный дом расположен по адресу (строительный адрес): г. Москва, НАО, п. Десеновское, вблизи дер. Десна.

Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Вид: Многоквартирный дом

Назначение: жилое с первыми нежилыми этажами

Этажность: 16-17+техподполье

Общая площадь: 39916, 92 м²

Материал наружных стен:

Подвал – несущие, двухслойные, монолитный железобетон, минеролатные плиты.

Внутренние стены подвала – монолитный железобетон.

Перегородки - керамический полнотелый кирпич.

Первый этаж:

Тип 1: самонесущие, с поэтажным опиранием на перекрытие, двухслойные, газобетонные блоки, утеплитель из минераловатных плит, плитка по системе навесного вентилируемого фасада.

Тип 2: несущие, двухслойные: монолитный железобетон, минераловатные плиты, плитка по системе навесного вентилируемого фасада.

Внутренние стены 1 этажа - монолитные железобетонные.

Перегородки 1 этажа –из керамического полнотелого кирпича

Наружные стены второго и вышележащих этажей – сборные железобетонные трехслойные панели. Внутренние стены второго и вышележащих этажей – сборные железобетонные сплошные панели. Перегородки – из пазогребневых блоков.

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытия над подвалом - монолитное железобетонное. Перекрытия над первым этажом - монолитное железобетонное. Перекрытия второго и вышележащих этажей, покрытие – сборные железобетонные плоские плиты. Кровля – плоская совмещенная, неэксплуатируемая.

Класс энергоэффективности: В+

Класс сейсмостойкости: Не требуется в соответствии с разделом 1 СП 14.13330.2011 свода правил «Строительство в сейсмических районах», так как сейсмичность района работ - менее 6 баллов.

1.2. Многоквартирный дом будет построен на Земельном участке с кадастровым номером 77:17:0140116:4, общей площадью 46 631 кв.м.

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 № 50/1 аренды земельного участка от 03.10.2012, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 14 ноября 2012 года, регистрационная запись 77-77-17/040/2012-350, дополнительное соглашение к нему от 04.12.2012, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 13 декабря 2012 года, регистрационная запись 77-77-17/068/2012-370, дополнительное соглашение № 2 от 13.03.2013, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 3 июля 2015 года, регистрационная запись 77-77-17/022/2013-607, дополнительное соглашение № 3 от 04.06.2014, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 24 июля 2014 года, регистрационная запись 77-77-17/060/2014-508, дополнительное соглашение № 4 от 21.08.2015, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 30 сентября 2015, регистрационная запись 77-77/017-77/017/033/2015-960/1, дополнительное соглашение № 5 от 01.11.2016, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 12 декабря 2016 года, регистрационная запись 77-77/017-77/017-060/2016-2009/1.

- разрешение на строительство № 77-232000-013769-2016, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзором) 20 декабря 2016 года;

- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте www.investtrust.com, www.new-vatutinki.ru

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 Многоквартирного дома, необходимое для эксплуатации Объекта и определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией.

2.2. Расположение Объекта в Многоквартирном доме указано на Схеме границ и плане расположения Объекта (*Приложения № 2 к Договору*).

2.3. Основной характеристикой Объекта, является его общая площадь (далее – Общая площадь). При этом под Общей площадью Квартиры понимается сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади летних помещений (лоджий, балконов) и иных неотапливаемых помещений.

Общая площадь Квартиры до проведения 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 и сделок с ним будет указана только Общая площадь Квартиры, уточненная после обмеров уполномоченной организацией, без указания площади летних помещений и иных неотапливаемых помещений 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. Возможно изменение отдельных позиций без ухудшения общего качества материалов.

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 **II квартала 2018 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 Многоквартирного дома.

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 Многоквартирного дома 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*.

Площадь летних помещений и иных неотапливаемых помещений в Квартире при расчете Цены Договора не учитывается.

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.

Цена Договора уточняется при изменении Общей площади Квартиры 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 Многоквартирного дома 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 Многоквартирного дома 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 случае, если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или 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 ч. 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) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

6.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

6.1.3. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома 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.

6.1.4. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

6.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

6.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

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

6.1.8. От имени Участника на основании выданной Участком Доверенности осуществить юридические и фактические действия, направленные на регистрацию настоящего Договора и последующую государственную регистрацию права собственности Участника на Объект.

6.1.9. В случае отказа в государственной регистрации регистрирующим органом, если такой отказ в регистрации вызван обстоятельствами, за которые Застройщик не отвечает, обязательства Застройщика, предусмотренные п. 6.1.8., считаются исполненными со дня получения Застройщиком такого отказа.

6.1.10. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим договором.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

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 Многоквартирного дома, необходимого для эксплуатации Объекта (включая содержание придомовой территории), а также иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества Многоквартирного дома, необходимого для эксплуатации Объекта, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Одновременно с подписанием передаточного акта заключить договор управления Многоквартирным домом с организацией, привлеченной Застройщиком для управления Многоквартирным домом.

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. До передачи Объекта Участнику по передаточному акту не производить перепланировку и переоборудование Объекта, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

6.3.5. 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 органа уполномоченной организацией по ставкам и тарифам, установленным уполномоченным органом 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.

6.3.6. 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.

6.5. 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), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, оказания коммунальных услуг, услуг связи, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Многоквартирный дом, регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, проведения общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника в Многоквартирном доме, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов.

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.

6.6. 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 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.

7.4. 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.

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:

$$\Sigma_d = (S_{\text{факт}} - S_d) * C$$

Где: Σ_d – сумма доплаты Цены Договора,

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

S_d – 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:

$$\Sigma_d = (\Sigma_d - \mathbf{S_{факт}}) * C$$

Где: Σ_d – сумма возврата переплаты Цены договора,

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

Σ_d – 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 строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.5. 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, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи с уменьшением общей площади исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, 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:

$$\Sigma_d = (\Sigma_d - \mathbf{S_{факт}}) * C$$

Где: Σ_d – сумма возврата переплаты Цены договора,

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

Σ_d – Общая площадь Квартиры, указанная в *Приложении № 1 к Договору*,

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

8.5. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.6. 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.

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

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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.

8.11. 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 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. В случае осуществления Участником перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по передаточному акту, а также осуществления иных строительных или отделочных работ, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3% (трех процентов) от Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

9.5. 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.

9.6. 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.

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 Объекта и возврата Цены Договора в случае, предусмотренном п. 8.4 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. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ПЕРЕДАЧЕ КВАРТИРЫ ПО ДОГОВОРУ

12.1. В соответствии со ст. 15.2 Закона № 214-ФЗ исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры на основании договора страхования и/или страхового полиса.

12.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, изложенными в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденных «___» _____ 201__ года _____ " _____ ", а также сведениями о страховой организации – _____ " _____ ", которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

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 и сделок с ним.

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 реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости.

13.3. При необходимости в целях раздела и/или иного преобразования Земельного участка, 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 необходимые документы для раздела и/или образования частей Земельного участка, 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 своем сайте в сети интернет по адресу: www.investtrust.com. 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. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX хх., XXXXXXXXXXXXX, х. NN

ИНН/КПП NNNNNNNNNN / NNNNNNNN

ОГРН NNNNNNNNNNNN

р/с NNNNNNNNNNNNNNNNNNN

XXX «XXXXXXXXXXXXXXXXXX» (XXX)

к/с NNNNNNNNNNNNNNNNNNN

XXXXXXXX XXXXXXXX

БИК NNNNNNNNNN

Телефон: +7 (NNN) NNN-NN-NN

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

Участник:

XXXXXXXXXX

_____/XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX /

_____/XXXXXXXXXXXX Х.Х./

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

Основные характеристик Объекта, Цена Договора и порядок ее оплаты

<p><i>Основные характеристики Объекта</i></p>	<p>Корпус - NN подъезд- N этаж - N номер на площадке - NN проектный номер – NNN количество комнат – N Общая площадь Квартиры (Общая площадь, за исключением площади летних помещений и иных неотапливаемых помещений) – NN,NN кв.м.</p>
<p><i>Цена Договора</i></p>	<p>Цена Договора составляет NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп., НДС не облагается. Площадь летних помещений и иных неотапливаемых помещений при расчете Цены Договора не учитывается. Для целей окончательного расчета Цены Договора в связи с изменением Общей площади Квартиры по результатам проведения обмеров уполномоченной организацией согласно пп. 8.2, 8.3 Договора, Стороны определили стоимость 1 (одного) квадратного метра равную NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп. Оплата Участником Цены Договора до государственной регистрации настоящего Договора недопустима.</p>
<p><i>Порядок оплаты Цены Договора</i></p>	<p>Оплата Участником Цены Договора производится в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента заключения (государственной регистрации) Договора с указанием в назначении платежа: «Оплата по договору № XX/NN/NN/NN/NNN участия в долевом строительстве Многоквартирного дома от “NN” xxxxxxxx NNNN г., НДС не облагается».</p> <p>Оплата Участником Цены Договора может быть осуществлена путем открытия Участником на имя Застройщика безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива в соответствии с законодательством РФ и требованиями ЦБ РФ, и в покрытие которого Участник зачисляет Цену Договора. Аккредитив должен отвечать следующим требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наименование банка-эмитента: Коммерческий банк «Русский ипотечный банк» (общество с ограниченной ответственностью); - наименование исполняющего банка: Коммерческий банк «Русский ипотечный банк» (общество с ограниченной ответственностью); - плательщиком является Участник по настоящему Договору; - наименование получателя средств: Общество с ограниченной ответственностью «Инвесттраст», зарегистрировано 27 августа 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1077759455894, свидетельство о государственной регистрации юридического лица - серия 77 № 009221603, ИНН 7730567081, КПП 775101001, место нахождения: NNNNN, Xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx, Xxxxxxxx, xxx, xxx; - сумма аккредитива - NN NNN NNN (Xxxxxxx xxxxxx миллиона xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx) рублей NN коп.; - срок действия аккредитива- 90 календарных дней; - полный перечень и характеристика документов, представляемых получателем средств: Договор № XX/NN/NN/NN/NNN участия в долевом строительстве Многоквартирного дома от “NN” xxxxxxxx NNNN г., зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. - требования к предоставлению и оформлению указанных документов, подтверждающих выполнение условий аккредитива: для подтверждения условий аккредитива получатель средств представляет в банк-эмитент подлинник Договора № XX/NN/NN/NN/NNN участия в долевом строительстве Многоквартирного дома от “NN” xxxxxxxx NNNN г. для обозрения и копию, заверенную Застройщиком. <p>Расходы за прием и проверку документов по аккредитиву, а также иные расходы, связанные с аккредитивом, несет Застройщик согласно тарифам исполняющего банка.</p>

Застройщик
XXXXXXXXXX

Участник
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

_____/ XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX /

_____/XXXXXXXXXXXX X.X./

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

1. 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)

2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Рисунок

Застройщик

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

_____/XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX /

Участник

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

_____/XXXXXXXXXXXX X.X./

Приложение № 3
к Договору XX/NN/NN/NN/NNN участия в долевом строительстве
Многоквартирного дома от “NN” xxxxxxxx NNNN г.

Перечень работ, выполняемых в Квартире

Лоджии и балконы:

- отделка полов лоджий – керамическая плитка;
- отделка стен потолков лоджий – влагостойкая водоэмульсионная окраска;
- остекление в одно стекло с применением алюминиевого профиля в соответствии с утвержденным фасадом;

Входная дверь в Квартиру: - металлическая.

Электрика:

- розетки на уровне 20 см. от пола.
- 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 на уровне 90 см. от пола. В комнатах площадью более 14 кв. м двух клавишный выключатель.
- установка розеток для стиральной машины в с/у.

Слаботочная:

- пожарная сигнализация по нормам.

Вода, канализация, вентиляция:

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

Отопление - разводка по Квартире включая батареи:

- радиаторы отопления стальные панельные с терморегулятором.

Окна:

- двухкамерные стеклопакеты,
- оконно-дверной блок – оконная створка поворотная;
- подоконник ПВХ ширина не менее 200мм;

Потолки:

- кухня, комнаты, с/у, гардеробная – натяжные потолки
- лоджии/балконы- покраска

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.

Возможно изменение отдельных позиций без ухудшения общего качества материалов.

Застройщик

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Участник

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX

_____/XXXXXXXXX _____/XXXXXXXXXXXX X.X./
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX /

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью И.Г. Гаврилов (Генеральный директор) листы

« 27 » августа 2012 года

Генеральный директор



И.Г. Гаврилов