

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Москва

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙТРЕСТ», юридический адрес: г. Москва, ул. Новаторов, д. 44, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 5167746214675, в лице **XXXXXXXX**, действующего на основании **XXXXXX**, учрежденное путем преобразования Закрытого акционерного общества «РЕМСТРОЙТРЕСТ» (зарегистрировано 14.07.1992 Государственным учреждением Московская регистрационная палата, регистрационный № 013.557, ОГРН 1027739535922, дата присвоения ОГРН 11.11.2002г., ИНН 7728014795), именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

XXXXXXXX, **XXXXXXXX** года рождения, именуем__ в дальнейшем «Участник», при совместном упоминании именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 построить многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: **Москва. ЮЗАО, район Обручевский, кв. 38А, корп. 9А**, со всеми инженерными коммуникациями, состоящий из жилых помещений (квартир), нежилых помещений свободного или специального назначения, нежилых помещений гаража-стоянки (машино-мест), а также общего имущества в доме (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 Договором цену и принять Объект, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении №3 к Договору.

1.2. Многоквартирный дом будет построен на земельном участке общей площадью 8 400 кв. м., с кадастровым номером 77:06:0003013:17896 (далее – «Земельный участок»).

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды, указанным в п. 1.4 Договора.

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:

- Разрешение на строительство № 77-171000-014200-2017 от 22 марта 2017 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальных сайтах rstmos.ru и наш.дом.рф;
- Договор аренды земельного участка от 05.07.2016 г. № И-06-001115 в отношении земельного участка площадью 8 400 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003013:17896, заключенным Застройщиком с Департаментом городского имущества города Москвы.
- Заключение от 19.03.2019г. № 77-13-25/9 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1, и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных, не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему договору.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику, признается жилое помещение - квартира, основные характеристики и план которых определены в проекте и указаны Сторонами в Приложении № 1 к Договору (далее – «Квартира, Квартиры»), а также общее имущество в многоквартирном доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией, за исключением нежилых помещений свободного или специального назначения, а также нежилых помещений гаража-стоянки (машино-мест) в данном доме, которые могут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам) и не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2. Местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома определены в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Основной характеристикой Квартиры является ее общая приведенная площадь, под которой понимается сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (далее – Общая площадь), а также площадь лоджий, балконов и иных не отапливаемых помещений, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

Определенная настоящим пунктом общая приведенная площадь Квартир применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Квартиры (п. 4.1 Договора). Общая приведенная площадь Квартиры до проведения кадастровых работ по обмерам Квартиры, определяется на основании проектной документации. Уточнение общей приведенной площади Квартиры производится Сторонами после проведения обмеров при проведении кадастровых работ и составления технического плана.

Стороны признают, что отклонение от общей приведенной площади Квартиры в пределах 5 %, не считается нарушением настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры.

Участник извещен о том, что при осуществлении государственной регистрации права собственности, в сведения ЕГРН, в соответствии с действующим законодательством, подлежит внесению только Общая площадь Квартиры, т.е. без указания площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.

2.4. Квартира передается Участнику в состоянии, указанном 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.

2.5. Застройщик гарантирует, что имущественные права на Квартиру, подлежащие передаче Участнику по настоящему договору, не отчуждены, не заложены, не обременены правами третьих лиц. При этом, право аренды земельного участка, предоставленного для строительства, находится в залоге у участников долевого строительства в силу Закона № 214-ФЗ (пункт 1 статья 13).

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 21 июля 2021 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 осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту, при условии полной оплаты цены Договора, в том числе, осуществление при необходимости, доплаты цены Договора согласно п.8.2 настоящего 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 многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, прибыв по адресу, указанному в уведомлении.

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.

3.6. Согласно ч. 3 ст. 13 Закона № 214-ФЗ, с даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

3.7. С момента передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, право залога, возникшее на основании Закона № 214-ФЗ, не распространяется на данный объект долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая оплате Участником Застройщику, определяется как

произведение цены 1 квадратного метра общей приведенной площади жилого помещения (Квартиры) с учетом понижающих коэффициентов и общей приведенной площади Квартиры.

Цена 1 квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, составляет _____ (_____) рублей.

Цена Договора, определяемая в порядке, установленным настоящим пунктом, составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.

Цена Договора уточняется при изменении общей приведенной площади Квартиры по результатам проведения кадастровых работ по обмерам в порядке, установленном настоящим договором (пп.8.2, 8.3 Договора).

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства по данным обмера.

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

4.3. 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 в эксплуатацию многоквартирного дома. 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 не устранения 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 не надлежащего 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 в эксплуатацию многоквартирного дома, передать Участнику Объект по передаточному акту, 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. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

6.1.7. 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 пп.4.2., 8.2

настоящего Договора.

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

6.3.3. С момента приемки Объекта Участником по передаточному акту, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и общего имущества многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества в многоквартирном доме, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Одновременно с подписанием передаточного акта, заключить Договор на техническое обслуживание Объекта и управление общим имуществом многоквартирного дома с организацией, принявшей от Застройщика многоквартирный дом в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений многоквартирного дома в установленном жилищным законодательством порядке способа 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 приемки Объекта по передаточному акту и государственной регистрации права 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 документы для государственной регистрации Договора, а в последующем и для государственной регистрации права собственности Участника на Объект органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Оплатить государственную пошлину, нести иные расходы, предусмотренные действующим законодательством и необходимые для государственной регистрации настоящего договора и оформления Объекта в собственность 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. Стороны могут иметь иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

7. УСТУПКА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора (в таком случае согласие Застройщика не требуется) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с письменного согласия Застройщика.

Соглашение о передаче прав и обязанностей Участника по настоящему Договору с переводом долга оформляется с участием Застройщика.

7.2. Для целей совершения сделки по уступке прав требований по настоящему Договору, по требованию Участника, Застройщик предоставляет ему Акт об исполнении финансовых обязательств, который является подтверждением оплаты Цены Договора.

7.3. При совершении сделки по уступке, Участник обязуется сообщить новому участнику все существенные условия настоящего Договора.

7.4. Соглашение об уступке по Договору подлежит государственной регистрации.

7.5. В течение 7 (семи) дней, с момента государственной регистрации Соглашения об уступке между Участником и новым участником, Участник передаёт Застройщику оригинал соглашения об уступке (экземпляр Застройщика) с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, являющееся основанием перехода прав требований к новому участнику.

7.6. При совершении сделки по уступке, Участник несёт ответственность за достоверность сведений, указанных в качестве действительного адреса и иных реквизитов (телефонов, электронной почты и иных средств связи), обеспечивающих возможность оперативного контакта, и возможности направления необходимых уведомлений новому участнику.

7.7. При совершении сделки по уступке, Участник самостоятельно определяет условия, определяющие переход права. Ответственность за исполнение таких условий, устанавливается между Участником и новым участником, и регулируется между ними самостоятельно.

7.8. Застройщик, не несёт ответственности за условия сделки по уступке прав, изложенные между Участником и новым участником. При этом в случае совершения Участником такой сделки и осуществления действий по её государственной регистрации, Застройщик несёт ответственность перед новым участником в части обязанности передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) в порядке и на условиях Договора долевого участия, заключённого с прежним Участником.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Общая приведенная площадь Квартир уточняется по результатам обмеров при проведении кадастровых работ. При этом, по соглашению Сторон, ввиду отсутствия обязательства Застройщика по обустройству (строительству) внутренних перегородок и внутренних ограждений, при уточнении по результатам обмеров из полученного результата вычитается общая площадь внутренних перегородок и внутренних ограждений, определённая по данным проектной документации.

8.2. В случае увеличения, по результатам фактических обмеров Общей приведенной площади Квартиры по сравнению с Общей приведенной площадью, указанной в п. 4.1. Настоящего Договора, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную Общую приведенную площадь, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.4.1. Договора. 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:

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

Где: $\Sigma_{д}$ - сумма доплаты Цены Договора,

$S_{факт}$ - Общая приведенная площадь Квартиры по результатам обмера,

$S_{д}$ – Общая приведенная площадь Квартиры, указанная в п.4.1. Договора,

C - стоимость одного квадратного метра, указанная в п. 4.1. Договора.

8.3. В случае уменьшения, по результатам фактических обмеров, Общей приведенной площади Квартиры по сравнению с Общей приведенной площадью, указанной в п. 4.1. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи, с уменьшением Общей приведенной площади исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.4.1. Договора. 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 удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

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

Где: $\Sigma_{д}$ - сумма возврата переплаты Цены договора,

$S_{факт}$ – Общая приведенная площадь Квартиры по результатам обмера,

$S_{д}$ – Общая приведенная площадь Квартиры, указанная в п. 4.1. Договора,

C - стоимость одного квадратного метра, указанная в п. 4.1. Договора.

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

8.5. При принятии Объекта, Участник обязан заявить обо всех его 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. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию - 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее Стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и 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 Участнику, случае уменьшения, по результатам фактических обмеров, Общей приведенной площади Квартиры по сравнению с Общей приведенной площадью, указанной в п. 4.1. Договора, переплаты Цены Договора в соответствии с п. 8.3. Договора.

10.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора (включая доплату Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 8.2. Договора) 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 (не надлежащее 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

12.3. В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного Стороной, считается дата отправления такого уведомления.

12.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр - для предоставления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12.6. Приложения:

- №1 - Основные характеристики и план Квартиры;
№2 - Местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома;
№3 – Основные характеристики Многоквартирного дома, состояние передаваемого Объекта.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»

Адрес местонахождения: 119421, г. Москва, ул.

Новаторов, д. 44, тел. 935-35-55

ИНН 7728351254

КПП 772801001

р/с 40702810538000165566

к/с 30101810400000000225 в

ПАО «СБЕРБАНК»

БИК 044525225

Участник:

_____ **XXXXXXXX**

_____ **XXXXXXXXXXXX**

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от « » _____ 201_ г.

Основные характеристики и план Квартиры.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м.	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
					Условный номер комнаты	Площадь, кв. м	Наименование помещения	Площадь, кв. м.
								10

* Общая площадь, кв. м – сумма площадей всех помещений, входящих в состав Квартиры, исключая площадь балконов и лоджий.

План Квартиры

Застройщик:
ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»

Участник:

_____XXXXXXXX

_____XXXXXXXX

**Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от « » _____ 201_ г.**

Местоположение Квартиры на _____ этаже Многоквартирного дома

**Застройщик:
ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»**

Участник:

_____ **XXXXXXXX**

_____ **XXXXXXXX**

Основные характеристики Многоквартирного дома

Адрес размещения Объекта долевого строительства (строительный адрес): Москва, ЮЗАО, район Обручевский, кв. 38А, корп. 9А

Вид: Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, торговыми помещениями (универсам) и подземной автостоянкой

Назначение: жилое

Этажность: 23 + 3 подземных этажа + подвальный этаж + 2 верхних технических этажа, с первым нежилым этажом.

Общая площадь объекта: 41 959,42 кв. м.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и. пр.)

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

Материал наружных стен: керамзитобетонный блок, наружная облицовка – объемная керамика, натуральный камень в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым зазором, штукатурка с покраской.

Толщина межэтажных перекрытий – 300, 500, 600 и 1680 мм.

Высота этажа – 2,850 м.

Класс энергоэффективности: высокий В.

Сейсмостойкость здания 6 баллов.

Характеристики земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства:

- Кадастровый номер: 77:06:0003013:17896
- Площадь земельного участка: 8 400 кв.м
- Категория земель: Земли населённых пунктов.

Состояние передаваемого Объекта (Квартиры)

Водоснабжение (ХВС и ГВС) - устанавливаются стояки с приборами учёта ХВС и ГВС в местах общего пользования с подводкой в Квартиру и установкой запорной арматуры, без внутренней разводки.

Сантехническое оборудование (раковины, унитазы, ванны) – не устанавливается.

Канализование (бытовая канализация) – выполняются стояки без внутренней разводки.

Отопление – горизонтальная трубная разводка по полам с установкой радиаторов отопления.

Электроснабжение – устанавливаются этажные распределительные щиты с индивидуальными счётчиками учёта электроэнергии. Внутренняя разводка не выполняется. В Квартирах устанавливается щит механизации.

Вентиляция – приточно-вытяжная механическая система вентиляции.

Сети связи – предусмотрена телефонизация, телевидение, радиофикация. Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит.

Домофонная связь – с разводкой до Квартиры.

Внутренняя отделка Объекта долевого строительства в рамках настоящего договора не выполняется.

Внутренние (межкомнатные) перегородки и внутренние ограждения коммуникаций не обустраиваются (не возводятся).

Внутри Квартиры двери не устанавливаются.

Входная дверь в Квартиру – металлическая.

Участник:

Застройщик:

ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»

XXXXXXXX

XXXXXXXX