

ДОГОВОР № К1-МХ
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

XXXXXXXXXг.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙТРЕСТ», юридический адрес: г. Москва, ул. Новаторов, 44, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 5167746214675, в лице Генерального директора **XXXXXXXXXX**, действующего на основании **XXXXXXX**, учрежденное путем преобразования Закрытого акционерного общества «РЕМСТРОЙТРЕСТ» (зарегистрированного 14.07.1992 Государственным учреждением Московская регистрационная палата, регистрационный номер 013.557, ОГРН 1027739535922, дата присвоения ОГРН 11.11.2002 г. ИНН 7728014795), и являющееся его полным правопреемником, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

XXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXXX**, именуемое 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» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), 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: г. Москва, Квартал 38А района Обручевский, корп.1, Юго-Западного административного округа**, 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, 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 долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Многоквартирный дом будет построен на земельном участке общей площадью 9 532 кв.м., с кадастровым номером 77:06:0003013:17895 (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 № 77-171000-013314-2016 от 21.09.2016 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Договор аренды земельного участка № И-06-001116 от 05.07.2016 г.;
- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте - www.rstmos.ru.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику, признается - нежилое помещение для размещения (хранения) автотранспортного средства (машино-место), расположенное в нежилом помещении подземной автостоянки в составе многоквартирного жилого

дома (далее – «Гараж-стоянка»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Идентифицирующие параметры Объекта долевого строительства (далее – «Машино-место»), определены Сторонами в *Приложении № 1 к Договору*, а также общее имущество в Гараже-стоянке в составе многоквартирного жилого дома, определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией.

2.3. Окончательная площадь Объекта долевого строительства, которую Стороны фиксируют в дополнительном соглашении к Договору и/или Передаточном акте, определяется на основании данных органа технической инвентаризации после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и проведения обмеров площадей Гаража-стоянки. Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным обмеров органом технической инвентаризации являются незначительными изменениями Объекта долевого строительства.

2.4. В Гараже-стоянке, производятся работы в соответствии с проектной документацией.

2.5. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Машино-место, подлежащее передаче Участнику по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено правами третьих лиц. При этом, право аренды земельного участка, предоставленного для строительства, находится в залоге у участников долевого строительства в силу закона (пункт 1 статьи 13 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»).

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее I квартал 2020 года.

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

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

3.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участникам осуществляются 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 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 предусмотренных 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 о долевом строительстве 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 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных 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 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее на основании настоящего Федерального

закона, а также на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях, не распространяется на данный Объект долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая оплате Участником Застройщику определена Сторонами в *Приложении № 2 к Договору*.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика, в следующем соотношении:

- 98 % (Девяносто восемь процентов) от Цены Договора составляют сумму возмещения затрат на строительство;

- 2 % (Два процента) от Цены Договора составляют сумму на оплату услуг Застройщика.

В сумму денежных средств на возмещение затрат, входят фактические затраты Застройщика, по строительству (созданию) Объекта, а также расходы, возникающие в связи с обременениями по выполнению условий Инвестиционного контракта № ДМЖ.00ЮЗАО.00222 от 28.12.2000 г., в редакции дополнительных соглашений, заключенного между ЗАО «РЕМСТРОЙТРЕСТ» и Правительством Москвы.

4.2. Оплата Участником Цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный Застройщиком в статье 12 Договора, в порядке и сроки, установленные *Приложением № 2 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 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 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 Многоквартирного дома в эксплуатацию 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. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) 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. 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.

6.2.4. В порядке предусмотренном ч.6 и 7 ст.13 ФЗ № 214-ФЗ, передавать в залог (последующий залог) права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома в залог банку, в обеспечение возврата кредита.

6.3. Участник обязуется:

6.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора в размере и сроки, указанные в *Приложении № 2 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 (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 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 документы для государственной регистрации Договора 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. Иные права и обязанности

6.5.1. Участник осведомлен, и не возражает, против того, что в порядке, предусмотренном пунктом 7 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик вправе передать имущественные права на земельный участок в залог банку, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома.

7. УСТУПКА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается по письменному согласованию с Застройщиком только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Соглашение о передаче прав и обязанностей Участника по Договору оформляется с участием Застройщика, и подлежит государственной регистрации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

9.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

9.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

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

10. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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.

11.2. 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 12 Договора адресу или вручаются Участнику лично под расписку.

11.3. 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.

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

11.5. 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.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник:

ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»

119421, г. Москва, ул. Новаторов д. 44,

ИНН 7728351254

КПП 772801001

р/с XXXXXXXXXXXXXXXX

в XXXXXXX

к/с XXXXXXXXXXXXXXXX

БИК XXXXXXX

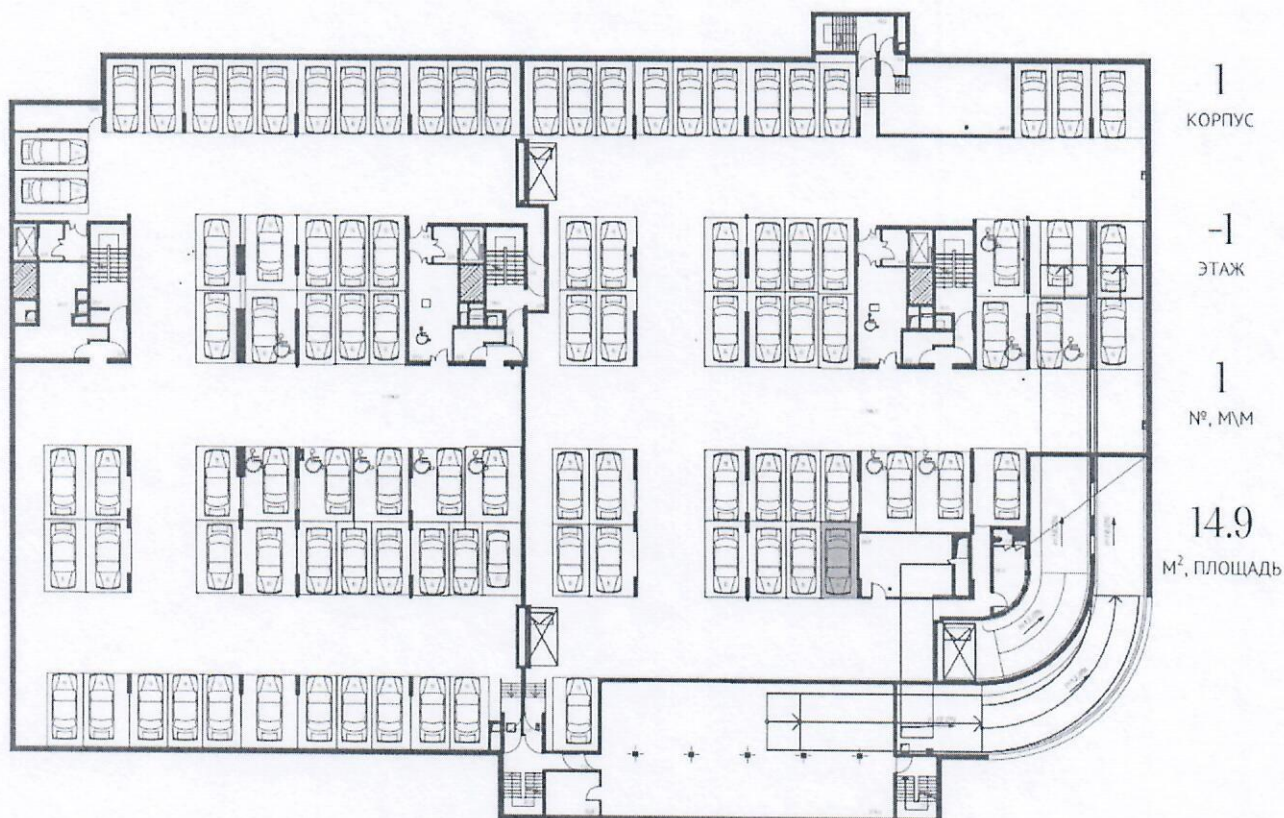
_____ **XXXXXXXX**

_____ **XXXXXXXX**

План (поэтажный)

Нежилых помещений подземного гаража-стоянки(машино-мест) на отметке -XXXXX,
в создаваемом жилом доме, по строительному адресу:
г. Москва, квартал 38А района Обручевский, корп. 1.

Объект долевого строительства:
Этаж(уровень): -X;
Отметка: -XXXX;
Проектный номер машино-места: X;
Общая площадь XXXX кв.м.



Застройщик:

ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»
119421, г. Москва, ул. Новаторов д. 44,
ИНН 7728351254
КПП 772801001
р/с XXXXXXXXXXXXXXXX
в XXXXXXXXXXXX
к/с XXXXXXXXXXXXXXXX
БИК XXXXXXXX

Участник:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Цена Договора и порядок его оплаты

<i>Цена Договора</i>	Цена Договора составляет XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) рублей XX копеек, НДС не облагается. Оплата Участником Цены Договора до государственной регистрации настоящего Договора недопустима.
<i>Порядок оплаты Цены Договора</i>	Оплата Участником Цены Договора производится в течение 7 (семи) рабочих дней с момента заключения (государственной регистрации) Договора с указанием в назначении платежа: «Оплата по договору № К1-МХХ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от XXXXXXXX г., НДС не облагается».

Застройщик:

Участник:

ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»

119421, г. Москва, ул. Новаторов д. 44,

ИНН 7728351254

КПП 772801001

р/с XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

в XXXXXXXXXXXX

к/с XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

БИК XXXXXXXX

_____ XXXXXXXXXX

_____ XXXXXXXXXX