

ДОГОВОР № К11-XXX
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

XXXXXXXXX года

Закрытое акционерное общество «РЕМСТРОЙТРЕСТ», юридический адрес: г. Москва, ул. Новаторов, 44, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1027739535922, в лице **XXXXXXXXX**, действующего на основании **XXXXX**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**»,

и гр. **XXXXXXXXX**, **XXXXXXXXX** года рождения, именуемый 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, ЮЗАО, район Обручевский, квартал 38А, корп. 11, 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 86 430 кв.м., с кадастровым номером 77:06:0003013:1020 (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 № RU 77171000-010786 от 30 марта 2015 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Договор аренды земельного участка № М-06-510557 от 15.11.2012 г. с кадастровым № 77:06:0003013:1020;

- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте www.rstmos.ru.

- Генеральный договор № ГОЗ-78-0602/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 16 октября 2015 г. со страховой организацией ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС», имеющей лицензию, выданную Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) ПС № 3492 от 08 октября 2015 года.

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, идентифицирующие параметры которой определены Сторонами в *Приложении № 1 к Договору* (далее - Квартира), 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. Расположение и характеристики Квартиры в Многоквартирном доме указано на Схеме границ и плане расположения Квартиры на этаже (*Приложение № 1 к Договору*).

2.3. Основной характеристикой Квартиры является ее Расчетная площадь (далее - «Расчетная 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 Расчетная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Квартиры (п.4.1 Договора). Расчетная площадь Квартиры до проведения обмеров бюро технической инвентаризации (далее - «обмеры БТИ») определяется на основании проектной документации. Уточнение Расчетной площади Квартиры производится Сторонами после проведения обмеров БТИ.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры, отклонения от Расчетной площади Квартиры в пределах 10 %.

Настоящим Участник извещен о том, что в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности может быть указана только Общая площадь Квартиры, без указания площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений для целей жилищного законодательства. Расчетная площадь Квартиры в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности не указывается.

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.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 31 декабря 2017 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 полной 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 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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

- 80 % (Восемьдесят процентов) от Цены Договора составляют сумму возмещения затрат на строительство;

- 20 % (Двадцать процентов) 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.

Цена Договора уточняется при изменении Расчетной площади Квартиры по результатам обмеров БТИ в порядке, установленном настоящим Договором (*Приложение № 2 к Договору*, пп.8.2, 8.3 Договора).

4.2. Оплата Участником Цены Договора производится на расчетный счет Застройщика, указанный Застройщиком в статье 13 Договора, в срок, установленный *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.

6.3. 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, 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. Иные права и обязанности

6.5.1. Настоящим, Участник подтверждает свою осведомленность о том, что Земельный участок с кадастровым номером № 77:06:0003013:1020, общей площадью 86 430 кв. м., на котором осуществляется строительство Жилого дома (п.1.2. и 1.4. настоящего Договора) предоставлен в аренду Застройщику в соответствии с Договором аренды № М-06-510557 от 15.11.2012 г., для строительства 9 (девяти) многоквартирных жилых домов

Участник уведомлен и не возражает против того, что в соответствии с п.1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Застройщик вправе возводить на указанном земельном участке иные объекты недвижимости, кроме многоквартирного дома по строительному адресу: г. Москва, ЮЗАО, район Обручевский, квартал 38А, корп. 11, без получения его дополнительного согласия.

Участник поставлен в известность, что указанный земельный участок, обеспечивающий гарантию прав Участника, в виде установления залога на право аренды, на момент подписания настоящего Договора, разделен на девять частей, с присвоением им временных кадастровых номеров. Кадастровым номером (временным) земельного участка, в границах которого осуществляется строительство корп. 11, с привлечением денежных средств Участника, является земельный участок КН (временным) 77:06:0003013:17889, общей площадью 7 372 кв. м.

6.5.2. Настоящим, Участник дает свое согласие на прекращение и/или изменение Договора аренды № М-06-510557 от 15.11.2012 г. земельного участка с КН 77:06:0003013:1020, и совершения любых необходимых действий и сделок, с образованными из него новыми земельными участками, а также дает свое согласие на изменение предмета залога по настоящему Договору. С учетом того, что земельный участок, на котором непосредственно осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома при привлечении денежных средств Участника (77:06:0003013:17889), удовлетворяет всем требованиям действующего законодательства, и в полной мере обеспечивает гарантии и защиту прав Участника.

Таким образом, с момента заключения и осуществления государственной регистрации права аренды Застройщика на земельный участок с КН 77:06:0003013:17889, установленные в ЕГРП записи о залоге (обременение) права на земельный участок с КН 77:06:0003013:1020, а также на все иные земельные участки, образованные из него, после осуществления замены предмета залога, подлежат погашению (ликвидации) в ЕГРП.

6.5.3. С целью документального оформления и государственной регистрации изменений по п. 6.5.2., Участник обязуется, в течение 10 дней, с момента извещения Застройщиком, предоставить все необходимые для этого документы, включая нотариально удостоверенное согласие/заявление на внесение соответствующих изменений в ЕГРП, а также, при необходимости, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, с его последующей государственной регистрацией.

Неисполнение требований данного пункта, влечет право Застройщика, отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, согласно пункту 4 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.5.4. Участник осведомлен, 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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Расчетная площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров БТИ.

8.2. В случае увеличения по результатам обмеров БТИ Расчетной площади Квартиры по сравнению с Расчетной площадью, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную Расчетную площадь исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в *Приложении № 2 к Договору*. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

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

Где: $\Sigma д$ - сумма доплаты Цены Договора,

$S_{\text{факт}}$ - Расчетная площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ,

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

C - стоимость одного квадратного метра, указанная в *Приложении № 2 к Договору*.

8.3. В случае уменьшения по результатам обмеров БТИ Расчетной площади Квартиры по сравнению с Расчетной площадью, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи с уменьшением Расчетной площади исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в *Приложении № 2 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 удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

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

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

$S_{\text{факт}}$ - Расчетная площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ,

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

C - стоимость одного квадратного метра, указанная в *Приложении № 2 к Договору*.

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

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.

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. 8.3 Договора.

10.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

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

11. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (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, 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.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник:

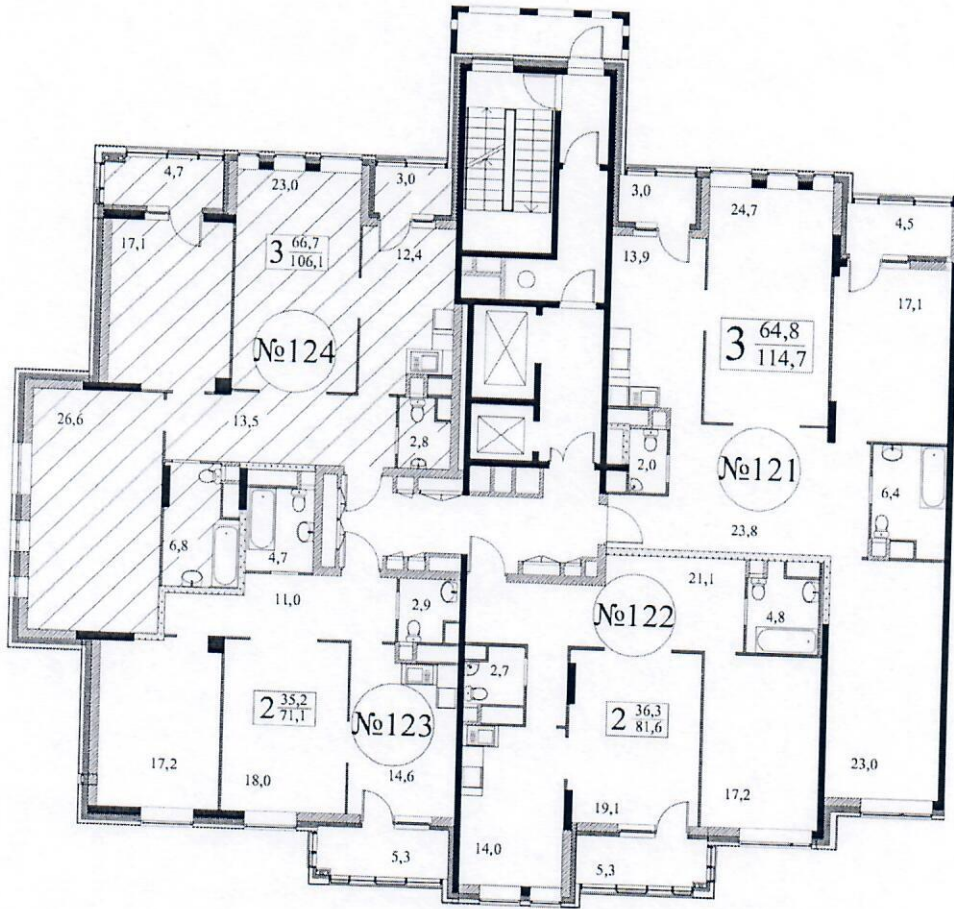
ЗАО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»
119421, г. Москва, ул. Новаторов д. 44,
ИНН 7728014795
КПП 774501001
р/с XXXXXXXXXXXXX
в XXXXXXXXXXXXX
к/с XXXXXXXXXXXXX
БИК XXXXXXXX

_____ XXXXXXXX

_____ XXXXXXXX

План (поэтажный)
Этаж - XX, Секция - XX, создаваемого жилого дома, по строительному адресу:
г. Москва, квартал 38А района Обручевский, корп. 11.

Объект долевого строительства:
Этаж - XX;
Секция - XX;
Расчетная площадь – XXX кв. м.;
Количество комнат - XX;
Номер на плане - № XXX.



<p>Застройщик: ЗАО «РЕМСТРОЙТРЕСТ» 119421, г. Москва, ул. Новаторов д. 44, ИНН 7728014795; КПП 774501001 р/с XXXXXXXXXXXXXXXX в XXXXXXXXXX к/с XXXXXXXXXXXXXXXX; БИК XXXXXXXXXX</p> <p>_____ XXXXXXXXXX</p> <p>М.П.</p>	<p>Участник:</p> <p>_____ XXXXXXXXXX</p>
---	--

Идентифицирующие параметры Квартиры, Цена Договора и порядок ее оплаты

<i>Параметры Квартиры</i>	Секция - XX Этаж - XX Проектный номер - XXX Количество комнат - XX Расчетная площадь Квартиры (Общая площадь, а также площадь лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3) – XXXX кв. м. ; Общая площадь – XXXX кв. м.
<i>Цена Договора</i>	Цена Договора составляет XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) рублей XX копеек, НДС не облагается. Для целей окончательного расчета Цены Договора в связи с изменением Расчетной площади Квартиры по результатам проведения обмеров БТИ согласно пп. 8.2, 8.3 Договора, Стороны определили стоимость 1 (одного) квадратного метра равную XXXX (XXXXXXXXXXXX) рублей XX копеек. 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 № К11-XXX участия в долевом строительстве многоквартирного дома от XXXXX г., НДС не облагается».

Застройщик:

Участник:

_____ XXXXXXXX

_____ XXXXXXXX

Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

Отделка квартир	<p>Стены (монолит, керамзитобетонные блоки, пеноблоки, кирпич) - выполняются стены по периметру квартиры. Внутриквартирные перегородки (пазогребневые блоки) - не выполняются; перегородки «мокрых зон» обозначаются кладкой из ПГП высотой 600 (мм) без штукатурки. Полы – ж/б плита; выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются. Полы в сан. узлах и ванной комнате – ж/б плита, гидроизоляция по ж/б плите не выполняется. Полы лоджии (балкона) – ж/б плита. Потолки - ж/б плита. Откосы - не штукатурятся. Штукатурные работы – не выполняются.</p>
Остекление и заполнение проемов	<p>Окна, витражи - выполняется установка оконных блоков и витражей. Материал оконных блоков – дерево с двухкамерным остеклением, материал витражей - алюминиевый профиль теплый с двухкамерным стеклопакетом. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока выдаются Застройщиком после подписания Акта приема-передачи. Подоконные доски - установка (предоставление) не предусмотрена. Остекление лоджий и балконов - там, где предусмотрено проектом - двухкамерное на основе теплого алюминиевого профиля. Двери - предусматривается установка входных квартирных металлических дверных блоков с одним замком. Межкомнатные двери не устанавливаются.</p>
Отопление	<p>Трубы – разводка по полам с подключением к отопительным приборам.</p>
Холодное и горячее водоснабжение	<p>Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами под сантехприборы. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками. Установка водосчетчиков предусмотрена. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) - установка (предоставление) не предусмотрена.</p>
Вентиляция	<p>Принудительная плюс естественная.</p>
Электроснабжение	<p>Электрическая проводка в квартире заканчивается установкой щитка механизации. Устройство разводки внутриквартирных электрических сетей не предусмотрено. Розетки (в т.ч. силовые), выключатели, светильники, провода, электрические звонки - установка (предоставление) не предусмотрена. В этажном распределительном силовом шкафу устанавливается поквартирный счетчик учета потребления электроэнергии, квартирное устройство защитного отключения (УЗО) и автоматический выключатель нагрузки.</p>
Телефонизация	<p>Абонентская сеть заводится в этажный слаботочный щит.</p>
Телевидение	<p>Абонентская сеть заводится в этажный слаботочный щит.</p>
Радиофикация	<p>Абонентская сеть заводится в этажный слаботочный щит.</p>
Пожарная сигнализация	<p>Шлейф общедомовой системы заводится в квартиру и оснащается тепловыми пожарными извещателями и ручным пожарным извещателем.</p>

Застройщик:

Участник:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXX