

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № К14/ _____

г. Мытищи, Московская область

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мытищинская строительная компания» (ООО «МСК»), ОГРН 1037729032230, ИНН 7729433083, КПП 502901001, зарегистрированное в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 29 по Западному административному округу г. Москвы, внесена запись в ЕГРЮЛ 03 ноября 2003 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, бланк серии 77 №006174739, ОГРН 1037729032230, юридический адрес: Россия 141013, Московская область, г. Мытищи, ул. Стрелковая, д. 6, помещение XII, офис 5, в лице _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения ____ - ____, СНИЛС _____ - _____ - _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоэтажный жилой комплекс со встроено-пристроенными помещениями, дошкольными образовательными учреждениями, корпус 14, корпус 15 и гаражом по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр. 29, ул. Стрелковая (II этап строительства – корп. 14, секции 2, 3, 4)», (далее по тексту – Здание), на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0000000:54410, принадлежащем Застройщику на праве аренды и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренные настоящим Договором, и принять объект долевого строительства (п.1.2. настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение в Здании - Квартира без проведения каких-либо отделочных работ (далее по тексту – Квартира) и общее имущество в Здании, входящее в состав Здания, при этом Квартира имеет следующие идентификационные характеристики: ____ - *комнатная квартира, условный номер № _____, общей (проектной) площадью _____ (_____)* кв. м., (далее по тексту - *Общая площадь Объекта долевого строительства*): в том числе: *общая площадь жилого помещения (площадь квартиры): _____ (_____)* кв. м., *площадь лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0: _____ (_____)* кв. м., *этаж _____ (_____)*, *номер строительной секции _____.*

План расположения Квартиры на этаже указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора. В Квартире производятся общестроительные и специальные работы в объеме, установленном Приложением № 2 к настоящему Договору.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, является проектной. Окончательная фактическая общая площадь Квартиры, состоящая из площади Квартиры и площади балкона (лоджии), относящегося к соответствующей Квартире, будет определяться по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) или ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», или по данным кадастровых инженеров, имеющих разрешение на проведение кадастровых работ.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством РФ порядке. Участник, становясь собственником Квартиры, принимает на себя обязанность по уплате налога на недвижимость. Все расходы, связанные с оформлением Квартиры в собственность, несет Участник.

У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является подтверждением права общей долевой собственности на общее имущество в Здании.

Состав общего имущества Здания и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и проектной документацией.

1.3. Ввод Здания в эксплуатацию - не позднее срока действия разрешения на строительство Здания.

Сроком ввода Здания в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на ввод Здания в эксплуатацию.

1.4. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры по акту приема-передачи Участнику - **не позднее IV квартала 2020 года.**

2. Описание и технические характеристики Здания

2.1. Здание (корпус 14, секции 2,3,4), включает в себя 3 секции равной этажности по 19 этажей каждая.

2.2. Основные характеристики Здания:

- общая площадь – 20200,53 кв.м.;
- класс энергоэффективности – А+;
- сейсмостойкость – до 6 баллов;
- материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасный со стенами из сборных железобетонных наружных панелей с утеплителем из минераловатных плит и облицовкой керамогранитными плитами по системе вентилируемого фасада;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные

2.3. На первом этаже корпуса 14, секций 2, 3, 4 запроектированы нежилые помещения.

2.4. В подземном этаже корпуса 14, секций 2, 3, 4 запроектированы кладовые подвала.

3. Правовые основания для заключения Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства, подтверждают следующие документы:

а) Разрешение на строительство RU50-12-11091-2018 от 28.06.2018 г., выданное Застройщику взамен Разрешения на строительство № RU50-24-6966-2016 от «28» декабря 2016 г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области:

б) Договор аренды земельного участка №803 от «14» ноября 2017 года, заключенный между Муниципальным образованием «Городской округ Мытищи Московской области (Администрации городского округа Мытищи) и зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером

50:12:0000000:54410-50/012/2018-244 от 24.01.2018г. на земельный участок с кадастровым номером 50:12:0000000:54410, общей площадью 16223 кв.м., по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр. 29 ул. Стрелковая.

В целях обеспечения надлежащего исполнения взятых Застройщиком обязательств в рамках кредитного финансирования строительства Здания ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее - ПАО Сбербанк), право аренды вышеуказанного земельного участка является предметом залога ПАО Сбербанк (Залогодержатель) по Договору ипотеки № 4612/И1 от 27.02.2018г., заключенного между ПАО Сбербанк и ООО «МСК» в г. Москва, о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области содержится запись регистрации 50:12:0000000:54410-50/012/2018-273 от 12.03.2018.

в) Проектная декларация на строительство Здания (в действующей редакции на момент подписания настоящего Договора).

3.3. В целях обеспечения надлежащего исполнения взятых Застройщиком обязательств в рамках настоящего Договора, а также во исполнение п.4 ст.3 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, Застройщик направил отчисление (взнос) в компенсационный фонд (ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства») в размере 1,2% от Цены Договора, указанной в п.5.1. настоящего Договора.

3.4. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация опубликована в сети Интернет по адресу: www.msk29.ru, а также размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

3.5. Вид разрешенного использования Земельного участка – для размещения многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями дошкольным образовательным учреждением, категория земель – земли населенных пунктов.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязанности и права Застройщика:

4.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

4.1.2. Использует полученные от Участника денежные средства в целях, указанных в ч.1 ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора.

4.1.3. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему не позднее IV квартала 2020 года по акту приема – передачи (далее по тексту - Акт) Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

4.1.4. В целях обеспечения надлежащего исполнения взятых Застройщиком обязательств в рамках кредитного финансирования строительства Здания ПАО Сбербанк, имущественные права на Квартиру являются предметом залога ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав №4612/31 от 21.06.2018г., заключенного между ПАО Сбербанк и ООО «МСК» в г. Москва, о чем внесены соответствующие сведения в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц. Застройщик обязуется снять вышеуказанное обременение в течение 30 (тридцати) дней с момента исполнения Участником обязательств в соответствии с п.5.2. настоящего Договора. Подтверждением исполнения обязательств Застройщика в соответствии с настоящим пунктом будет являться соответствующее письменное уведомление.

Настоящим Участник подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

4.1.5. После уведомления Участника о вводе в эксплуатацию Здания, уточнения общей площади Здания и Квартиры, завершения Сторонами взаиморасчетов и передачи Квартиры Участнику Стороны подписывают Акт.

4.1.6. Не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности государственной регистрации прав собственности Участником на Квартиру.

4.1.7. По требованию Участника Застройщик обязан сообщать о ходе выполнения работ по строительству Здания и Квартиры в нем.

4.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта.

4.1.9. Застройщик обязуется давать письменный ответ на письменный запрос Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней.

4.2. Обязательства и права Участника:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

4.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

При уклонении Участником от принятия объекта долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры и подписания Акта (при условии уведомления Участника надлежащим образом и наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу), Застройщик вправе по истечении двух месяцев с даты указанной в п.1.5. Договора составить односторонний Акт с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с даты составления одностороннего Акта.

С момента направления Застройщиком одностороннего Акта в порядке, установленном действующим законодательством РФ, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

После ввода Здания в эксплуатацию, уточнения общей площади Здания и Квартиры и завершения взаиморасчетов Сторонами подписывается Акт.

4.2.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Здания в эксплуатацию и обслуживание специализированной организации, заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Здания, а также нести расходы в соответствии с п.4.2.10. настоящего Договора.

4.2.4. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п.5.4.1. и п.5.4.2. настоящего Договора и подписания Сторонами Акта.

4.2.5. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания Акта на Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.6. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только с письменного согласия Застройщика. Уступка права требования (в том числе с переводом долга) оформляется отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта. В случае переуступки права требования Участник обязан направить Застройщику Договор переуступки права требования (цессии) со штампом регистрации не позднее 3 (трех) дней с момента государственной регистрации данного Договора.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк. С момента снятия обременения в отношении имущественных прав на Квартиру в пользу ПАО Сбербанк, письменного согласия ПАО Сбербанк не требуется.

В случае нарушения прав и законных интересов Застройщика, заключенным между Участником и третьим лицом договора переуступки прав требования, и в случае недействительности данной сделки в соответствии со ст. 166-181 ГК РФ, Застройщик вправе оспорить вышеуказанный договор переуступки прав требования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2.7. По первому требованию Застройщика предоставить все документы, необходимые от Участника для регистрации настоящего Договора и права собственности на Квартиру.

4.2.8. В рамках исполнения настоящего Договора Участник не вправе:

- посещать строительную площадку без согласия Застройщика;
- переуступить возникшее у него право требования неустойки, предусмотренной ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» третьим лицам;

- переуступить возникшее у него право требования штрафа, предусмотренного ч.6 ст.13 Федерального закона от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" третьим лицам;

- переуступить иные права по неустойке или штрафным санкциям по настоящему Договору третьим лицам.

4.2.9. Стороны договорились, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика в рамках заключенного Договора.

4.2.10. С момента подписания Акта Участник обязуется нести расходы за услуги и работы по управлению имуществом Здания, расходы за содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Здания, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Здания и прилегающей территории, расходы по охране и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией вышеуказанного имущества и обеспечением функционирования Здания и Квартиры.

4.3. Участник дает согласие Застройщику на передачу земельного участка в залог (последующий) банку для обеспечения выполнения обязательств застройщика перед банком, а также на замену предмета залога.

Участник дает согласие Застройщику на распоряжение земельным участком, указанным в пунктах 1.1 и 3.2 настоящего Договора, в том числе путем раздела земельного участка, выдела из него других земельных участков, объединения с другими земельными участками, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом РФ» и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2.-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации права собственности/права аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников в силу закона РФ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

5.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры, которая подлежит уплате Участником в порядке и сроки, указанные в п. 5.2. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником, составляет _____
(_____) рублей ____ копеек, при этом:

цена одного квадратного метра общей площади Квартиры, включающей в себя общую площадь Квартиры и площадь балкона (лоджии) с применением понижающих коэффициентов БТИ, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается, и не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

5.2. Цена настоящего Договора подлежит оплате в следующем порядке:

_____.

Участник долевого строительства при осуществлении платежей должен в платежных документах указывать название, номер и дату настоящего Договора.

Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. Стороны договорились, что Цену Договора Участник оплачивает Застройщику путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (указан в Договоре в разделе: адреса, банковские реквизиты и подписи сторон) либо иным не запрещенным законодательством РФ способом.

5.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора (далее – Проектная общая площадь Квартиры), определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и реальной площади Квартиры, которая будет установлена органом, производящим техническую инвентаризацию (далее по тексту – фактическая общая площадь Квартиры).

Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в случаях изменения общей площади Квартиры в соответствии с пунктами 5.4.1. и 5.4.2. настоящего Договора.

Стороны договорились, что при окончательных взаиморасчетах фактическая общая площадь Квартиры определяется по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) или ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». Стороны допускают отклонения от Проектной площади Квартиры в размере не более 5%.

5.4.1. Если в результате окончательного определения Сторонами общей площади Квартир, разница между фактической общей площадью и Проектной общей площадью Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, окажется более ____ (_____) кв.м., то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров (с учетом полного расхождения в площади), исходя из стоимости _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, за один квадратный метр, (далее по тексту – Излишки площади).

Излишки площади Участник обязуется оплатить в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае уклонения Участника от оплаты Излишек площади в порядке и сроки, предусмотренные Договором, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 3 (трех) процентов от суммы образовавшейся задолженности по оплате Излишек площади за каждый день просрочки.

5.4.2. Если в результате окончательного определения Сторонами, общей площади Квартиры фактическая общая площадь окажется меньше Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на ____ кв.м., то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разницу между Проектной и фактической площадью Квартиры (с учетом полного расхождения площади), исходя из _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, за один квадратный метр.

Застройщик обязуется вернуть Участнику денежные средства за уменьшение площади более чем на ____ кв.м. в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Сторонами данных о фактической общей площади Квартиры.

5.4.3. Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 5.4.1. и 5.4.2. настоящего Договора с момента получения Сторонами данных о фактической общей площади Квартиры.

5.4.4. Для целей пунктов 5.4.1. и 5.4.2. настоящего Договора площадь балкона (лоджии) в составе общей площади Квартиры приниматься с понижающим коэффициентом: 0,3 - для балконов, и 0,5 - для лоджий.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиры

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется с момента подписания Сторонами Акта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и начинается со дня подписания Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения расходов Участника на устранение недостатков третьими лицами.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном действующем законодательством РФ. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

6.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа объекта долевого строительства или его частей;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства;
- ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Расторжение, односторонний отказ от исполнения Договора.

Ответственность Сторон

7.1. Участник вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

7.2. В случае расторжения Договора по основаниям, изложенным в п.7.1. Договора, Застройщик обязан осуществить возврат уплаченной Цены Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального закона от 30.12.2004г №214-ФЗ.

7.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

- просрочка внесения Участником платежа более чем на два месяца, при условии установленной Договором единовременной уплаты цены Договора;
- систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей (более 3х раз в течение 12 месяцев) или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, при периодичном внесении платежей (рассрочка и т.д.).

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в любой момент до окончания строительства Здания, путем подписания соответствующего соглашения о расторжении Договора.

7.5. При расторжении Договора по соглашению сторон, возврат уплаченной Участником цены Договора осуществляется Застройщиком в течение 15 календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора.

7.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.7. В случае ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору, Сторона ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойку, предусмотренную действующим законодательством РФ, а также возместить причиненные другой Стороне убытки в полном объеме.

7.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Настоящий Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- на основании вступившего в законную силу решения суда;
- в случае выполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;
- в случаях, указанных в п. 7.1. и п.7.3. настоящего Договора.

9.3. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

10. Обеспечение исполнения обязательств

10.1. Залог Квартир осуществляется в порядке, предусмотренном ст.ст.13-15 ФЗ РФ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации, за исключением условий п.5.4. настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством РФ, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством РФ;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- настоящий Договор заключен Сторонами исходя из положений ст.421 ГК РФ, смысл которых Сторонам известны и понятны.

11.8. Участник подтверждает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ. Застройщик обязуется не предоставлять третьим лицам и не допускать распространения персональных данных Участника без его согласия, кроме оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.9. Договор заключен в г. Мытищи Московской области, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющую государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12. Приложения к настоящему Договору

Приложение № 1 – План расположения Квартиры.

Приложение № 2 – Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых на объекте долевого строительства.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «МСК»

ИНН 7729433083 КПП 502901001

Адрес: 141013, Россия, Московская область, г.

Мытищи, ул. Стрелковая, д. 6, помещение XII,
офис 5.

ОГРН 1037729032230

р/с 40702810438000196525

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Участник:

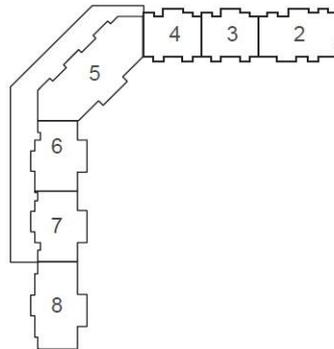
Адрес: _____

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ К14/___ от «___» _____ 2019 г.

План расположения Объекта долевого строительства условный № _____ на _____ этаже
в Здании по строительному адресу: Московская область, г. Мытищи,
микрорайон 29, ул. Стрелковая.



Объект долевого строительства, условный № _____, являющийся объектом по Договору участия в долевом строительстве № К14/_____ от «___» _____ 2019 г., выделен на Плате настоящего Приложения №1.

Застройщик:

Участник:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

**Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения,
выполняемых на объекте долевого строительства**

Квартира № ____ жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон 29, ул. Стрелковая передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

Общестроительные работы:

Потолок.

- монолитная плита (выравнивание поверхности, срубка наплывов бетона);

Стены и перегородки.

- межквартирные перегородки из сборных железобетонных панелей толщиной 160 мм.;
- межкомнатные перегородки из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм на высоту 500 мм;
- сантехнические перегородки из гипсовых влагостойких пазогребневых плит толщиной 80 мм на высоту 500 мм.

Пол.

- монолитная плита без стяжки;
- в санузлах и ванных комнатах выполнена оклеечная гидроизоляция битумно-полимерным материалом.

Окна.

- ПВХ профиль с заполнением двухкамерными стеклопакетами (установка с герметизацией, без установки подоконной доски).

Двери.

- входная дверь – металлическая;
- внутренние двери – не устанавливаются;
- двери на балконы и лоджии из ПВХ профиля со стеклопакетами.

Внутренние инженерные системы:

Холодное и горячее водоснабжение.

- выполняется монтаж стояков с отводами до первой запорной арматуры (без разводки под сантехническое оборудование);

Сантехоборудование.

- устанавливается ПК-Б пожарный кран, счетчики учета горячей и холодной воды;
- сантех-приборы (ванны/душевые кабины, умывальники, унитазы, мойки, смесители и т.д.) - не устанавливаются;

Фекальная канализация.

- выполняется монтаж стояков с отводами (на отводах устанавливаются заглушки);
- подводка канализационных труб к санприборам не выполняется.

Система отопления.

- выполняется разводка труб до конвектора;
- устанавливаются стальные конвекторы;
- терморегуляторы – не устанавливаются, передается при передаче квартиры;
- выполняется установка теплового счетчика в шкафу управления.

Электромонтажные работы, слаботочные сети и оборудование:

Система электроснабжения.

- электрическая разводка по квартире не выполняется.

Оборудование системы энергоснабжения.

- устанавливаются поэтажные электрические щиты;
- счетчик электрической энергии устанавливается в этажном электрическом щите (УЭРМ);
- в квартирах устанавливаются щиты механизации;
- в ванных комнатах предусмотрена установка электрических полотенцесушителей (подключение к сети электроснабжение предусмотрено от квартирного электрощита, выполняется собственником)

Сети связи:

- точка подключения для обеспечения телевидения, телефонизации, интернет (ЛВС) оборудуется в этажном щите УЭРМ, от УЭРМ до квартиры прокладываются закладные устройства;
- разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизации, телевидение) выполняется только до поэтажного распределения щита без ввода в квартиру.

Пожарная сигнализация:

- в квартире устанавливается извещатель пожарной сигнализации (на потолке, в прихожей), а также автономный извещатель пожарной сигнализации для установки на потолке (передается собственнику).

Застройщик:

Участник:

_____ / _____ /

_____ / _____ /