

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № К14/*

г. Мытищи, Московская область

«___» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мытищинская строительная компания» (ООО «МСК»), 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 _____, действующего на основании _____, 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: _____, зарегистрирована по адресу: __, __, __, ул. __, дом __, кв. __, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – 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 (1 этап строительства – корпус №14), расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон 29, ул. Стрелковая (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 (далее по тексту Договора – **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 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.

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 Российской Федерации 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 II квартала 2019 года.**

2. Описание и технические характеристики Здания

2.1. **Здание** (корпус № 14), включает в себя 4 секции равной этажности по 25 этажей каждая.

2.2. Основные характеристики Здания: общая площадь – 43419,70 кв.м.; класс энергоэффективности – Высокий; сейсмостойкость – до 6 баллов; материал наружных стен Здания: а) кладка из ячеистых газосиликатных блоков, б) с устройством вентилируемого фасада; материал наружных стен первого этажа: а) кладка из ячеистых газосиликатных блоков, б) с устройством вентилируемого фасада; материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты толщиной 180 и 200 мм.

2.3. На первом и втором этажах корпуса 14 запроектированы нежилые помещения.

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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а также Федеральным законом от 29.07.2017 N 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 № RU50-16-1564-2015 от «27» июля 2015 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

б) Договор аренды земельного участка № 803 от «14» ноября 2017 года на земельный участок с кадастровым номером 50:12:0000000:54410, общей площадью 16223 кв.м.

в) Проектная декларация на строительство Здания.

3.3. 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.

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

3.5. В целях обеспечения надлежащего исполнения взятых Застройщиком обязательств в рамках кредитного финансирования строительства Здания право аренды земельного участка с кадастровым

номером 50:12:0000000:54410, общей площадью 16223 кв.м., возникшее в пользу Застройщика на основании Договора аренды земельного участка № 803 от «14» ноября 2017 года (заключенного между Муниципальным образованием «Городской округ Мытищи Московской области (Администрации городского округа Мытищи) и ООО «МСК» и зарегистрированного 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.) 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.

3.6. 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.

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 либо денежные обязательства для строительства (создания) Квартиры. Денежные средства Участника, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, являются средствами целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС.

4.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Квартиры, общего имущества Здания иных объектов жилого комплекса, а также на оплату услуг Застройщика.

К затратам, необходимым для целей строительства (создания) Здания и объекта долевого строительства - Квартиры и общего имущества Здания (далее – «Цели строительства»), относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе расходы на:

- строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, включая, но, не ограничиваясь оплатой приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включая, но не ограничиваясь:
 - оплату целевых кредитов, займов и процентов по ним, которые могут фактически использоваться в целях строительства Здания;
 - возмещением затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
 - возмещением затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
 - возмещением затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - возмещением затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

- возмещением затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- возмещением затрат на выполнение обременений, связанных с получением земельного участка.

4.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией и в предусмотренные ею сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником.

4.1.4. Осуществляет постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика и иных лиц без согласия Участника.

4.1.5. Обеспечивает приемку работ и ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается раздельная сдача Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

4.1.6. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему не позднее **II квартала 2019 года** по акту приема – передачи (далее-Акт) Квартиры, качество которой должно соответствовать проектной документации.

4.1.7. В целях обеспечения надлежащего исполнения взятых Застройщиком обязательств в рамках кредитного финансирования строительства Здания, 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.

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

4.1.9. Не позднее 30 (Тридцати) 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.

4.1.10. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Квартиры и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

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

4.1.12. Застройщик имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора в случае просрочки исполнения платежа в течение более чем на 15 календарных дней или систематического нарушения Участником сроков внесения платежа, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза (при рассрочке платежей), с уведомлением об этом Участника заказным письмом. До расторжения Договора Застройщик уведомляет Участника о задержке платежа, указав срок, в течение которого Участник обязан погасить имеющуюся задолженность, с учетом неустойки, предусмотренной законом и настоящим Договором.

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.

Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Акта, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента направления Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном действующем 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. 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.

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

4.2.5. 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 рамках исполнения настоящего Договора Участник не вправе:

- 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 требования по неустойке или штрафным санкциям по настоящему Договору третьим лицам.

Личность Участника имеет существенное значение для Застройщика.

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.

4.2.6. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры Участник обязуется заключить договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Здания в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

4.3. Участник дает согласие (согласен) 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 (согласен) 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 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 и оплаты услуг и затрат Застройщика, 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 _____, 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 _____, НДС не облагается, и не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. Участник обязуется оплатить цену Договора в следующем порядке, но в любом случае не ранее государственной регистрации настоящего Договора:

- сумма _____ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации Договора участия в долевом строительстве на Объект в регистрирующем органе;

- сумма _____ подлежит оплате в срок не позднее «__» _____ 2019 года.

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.

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.

5.3. Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случаях, предусмотренных п.п. 5.4.1. и 5.4.2. настоящего Договора, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

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 – 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 более (менее) 5%, но не менее 2 кв.м.

5.4.1. Если в результате окончательного определения общей площади Квартир Сторонами фактическая общая площадь Квартиры окажется больше более чем на 5% от Проектной общей площади Квартиры, но не менее 2 кв.м., указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Цена Договора увеличивается

на стоимость квадратных метров исходя из стоимости _____, НДС не облагается, за один квадратный метр, составляющих разность между фактической и Проектной общей площадью Квартиры (далее – Излишки площади). Оплата производится Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления (с помощью почтовой или электронной связи) и счета на оплату от Застройщика 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 общей площади Квартиры Сторонами фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 5% от Проектной площади, но не менее 2 кв.м., то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной и фактической площадью Квартиры, исходя из _____, НДС не облагается, за один квадратный метр. Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства исходя из расчета: разность между Проектной и фактической общей площадью Квартиры, умноженной на цену одного квадратного метра 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 передаточного акта и действует в течение 5 (пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года и начинается со дня подписания передаточного 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.

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 одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, за каждый день пользования денежными средствами. 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. Односторонний отказ от исполнения Договора и ответственность Сторон

7.1. Участник в праве в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной по договору денежной суммы в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Застройщик, в случае расторжения Договора Участником в одностороннем порядке, обязан вернуть ему уплаченную Цену договора в течение 20 календарных дней с момента государственной регистрации уведомления о расторжении.

7.3. Застройщик, вправе потребовать расторжения Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Участником п. 5 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в любой момент до окончания строительства Здания.

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. 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;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;
- в случаях, указанных в настоящем Договоре.

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

10. Обеспечение исполнения обязательств

10.1. Залог Квартир осуществляется в порядке, предусмотренном 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 к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением условий пункта 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 Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

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;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон.

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.

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 - Объем общестроительных и специальных работ, производимых в Квартирах.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «МСК»

ИНН 7729433083 КПП 502901001

Адрес: Россия 141013, Московская область, г.

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

5

р/с 40702810138040033692 в ПАО Сбербанк г.

Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел. +7(495) 134 20 26

Email: sale@msk29.ru

Участник:

_____.

Телефон: +7 (____

Email: _____

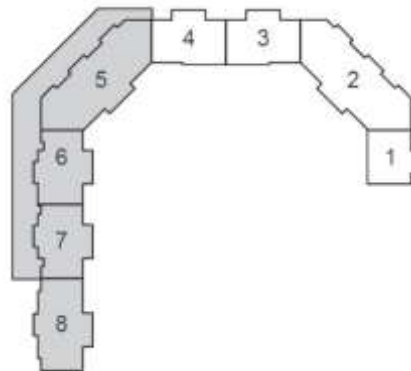
_____/_____/_____./

_____/_____/_____./

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ К14/* от «__» ____ 2019 г.

План расположения Квартиры условный №* на __ этаже в __ секции
в Здании по строительному адресу: Московская область, г. Мытищи,
микрорайон 29, ул. Стрелковая.

схема квартиры



Квартира, условный №*, являющаяся объектом по Договору участия в долевом строительстве № К14/* от «__» ____ 2019 г., выделена на Плате настоящего Приложения №1.

Застройщик:

Участник:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Объем

общестроительных и специальных работ, производимых в Квартирах

В Квартире №* жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон 29, ул. Стрелковая, производятся общестроительные и специальные работы в следующем объеме:

1. Отделочные работы:

- *Потолки* – монолитная плита (выравнивание поверхности, срубка наплывов бетона);
- *Стены* – внутренние несущие – монолитный железобетон (выравнивание поверхности, срубка наплывов бетона), межквартирные не несущие из ячеистых газосиликатных блоков толщиной 200 мм.;
- *Межкомнатные перегородки* из ячеистых газосиликатных блоков толщиной 100 мм на высоту 200 мм;
- *Сантехнические перегородки* из полнотелых влагостойких пазогребневых плит толщиной 80мм.
- *Окна* – двухкамерные стеклопакеты (установка с герметизацией, без установки подоконной доски);
- *Входная дверь* – металлическая;
- *Внутренние двери* - не устанавливаются;
- *Полы* – монолитная плита без стяжки;
- *Гидроизоляция* в санузлах;

2. Санитарно-технические работы и оборудование:

- *Холодное и горячее водоснабжение:*
Выполняется монтаж стояков с отводами (без разводки под сантехническое оборудование);
- *Сантехоборудование:*
Устанавливается ПК- Б пожарный кран, счетчики горячей и холодной воды;
Ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки - не устанавливаются;
- *Фекальная канализация:*
Выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к санприборам не выполняется.
- *Система отопления:*

Выполняется в объеме проекта с использованием оборудования и материалов отечественного производства.

3. Электромонтажные работы и оборудование:

- Устанавливаются поэтажные электрические щиты.
- Электрическая разводка по квартире не выполняется, в квартирах устанавливаются щиты механизации.
- Разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизации, телевидение) выполняется только до поэтажного распределения щита без ввода в квартиру.

Застройщик:

Участник:

_____ / _____ /

_____ / _____ /