

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № К14/ _____

Московская область, г. Мытищи

«__» _____ 20__ 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 Генерального директора Гутникова Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, 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(ая) в дальнейшем «Участник» 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 встроенно-пристроенными помещениями, дошкольными образовательными учреждениями, корпус № 14, корпус № 15 и гаражом по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр-н 29, ул. Стрелковая (I-II-III этап строительства, корпус №14). Жилой дом корпус № 14 со встроенно-пристроенными ДОУ на 160 мест» (II этап - секции 3-4, корпус № 14) (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 с выполнением общестроительных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору (далее по тексту Договора – Квартира) и общее имущество в Здании, входящее в состав Здания, при этом Квартира имеет следующие идентификационные характеристики:

Наименование характеристики, (единицы измерения)	Описание характеристики
№ Квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, (кв.м).	
Жилая проектная площадь, (кв.м).	
Этаж/этажность	
Подъезд/корпус/секция (номер)	
Количество комнат	
Площадь комнаты – 1, (кв.м).	
Площадь комнаты – 2 (кв.м.),	
Площадь комнаты – 3 (кв.м.),	
Площадь кухни/кухонной зоны (кв.м.)	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 1 (кв.м.)	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 2 (кв.м.)	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 3 (кв.м.)	
Площадь лоджии (кв.м.)	
Площадь балкона (кв.м.)	

Площадь помещений, составляющих части Квартиры заполняется только в отношении количества комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, имеющих в

Квартире. При отсутствии соответствующих помещений в Квартире по указанным позициям ставится прочерк (« - »). При наличии дополнительных помещений перечень может быть дополнен.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Здания по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Площадь лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Общая и жилая проектные площади, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Здание.

Стороны пришли к соглашению, что фактическая площадь Квартиры – это площадь, которая будет указана в Техническом паспорте Здания или ином документе, подготовленном после результатов замера органами БТИ.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План расположения Квартиры на этаже, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. В Квартире производятся общестроительные работы в объеме, установленном Приложением № 2 к настоящему Договору. Приложение № 1 и Приложение № 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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 в соответствии с Постановлением администрации городского округа Мытищи МО от 12.12.2016 г. № 5126 (с изменениями и дополнениями, действующими на дату присвоения адреса Зданию).

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

2. Описание и технические характеристики Здания

2.1. **Здание** (II этап - секции 3-4, корпус № 14), включает в себя 2 секции по 27 этажей каждая (включая подвальный этаж и технический чердак).

2.2. Основные характеристики Здания: общая площадь здания – 16653,00 кв.м.; класс энергоэффективности – Высокий; сейсмостойкость – до 6 баллов; материал наружных стен и каркаса Здания: монолитный железобетонный каркас, наружные стены – из мелкоформатных блоков ячеистого бетона с утеплителем из минераловатной плиты и устройством вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитными плитами; материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетонный.

2.3. На первом этаже в секциях №№ 3, 4 расположены нежилые помещения общественного назначения (офисы, с отдельными входами).

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» (далее по тексту – Федеральный закон № 214 –ФЗ) и Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Квартиры в Здании с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства возникает право на Квартиру в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Разрешение на строительство № RU50-24-6966-2016 от «28» декабря 2016 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

б) Договор аренды земельного участка № 9753 от «30» декабря 2014 года на земельный участок с кадастровым номером 50:12:0000000:54410, общей площадью 16223 кв.м., зарегистрирован в регистрирующем органе 25.02.2015 г. № 50-50/012-50/012/008/2015-3261/1.

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 размещена на официальном сайте Застройщика: www.msk29.ru.

3.4. Вид разрешенного использования Земельного участка – для размещения многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и 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 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 необходимых для функционирования Здания, 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) Здания и (или) иного объекта недвижимости в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Здания и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство (реконструкцию) таких сетей инженерно – технического обеспечения;

- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам, на строительство (создание) Здания и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Здания и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Здания и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы, в случае если проведение таких экспертиз установлено федеральными законами;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Здания и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

- возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств Застройщика по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) Здания и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно – технической инфраструктуры.

- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

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.

4.1.6. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему Квартиру не позднее **II квартала 2020 года по Акту приема – передачи Квартиры**, качество которой должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

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 Квартиры.

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

4.1.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

4.1.11. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) Учредительные документы Застройщика;
- б) Свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) Свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.
- д) Иную документацию, предусмотренную Федеральным законом № 214 – ФЗ.

4.1.12. Застройщик, в соответствии с Федеральным законом № 214 – ФЗ выбрал способом обеспечения исполнения обязательств по Договору - страхование гражданской ответственности Застройщика и заключил Договор страхования гражданской ответственности № ГОЗ-69-0005/17 от 10.01.2017 г. (далее – договор страхования) с ООО «Страховая компания РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, КПП 623401001) – (далее - Страховая компания), имеющей лицензию на осуществление такого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

4.1.13. Застройщик обязуется довести до сведения Участников долевого строительства условия страхования, а также сведения о Страховой компании.

4.1.14. 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 Квартиру по Акту приема – передачи Квартиры, 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 приема – передачи Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. С момента направления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры в порядке, установленном действующем законодательством РФ, обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом, при этом ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

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 приема – передачи Квартиры.

4.2.4. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания Акта приема – передачи Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования с письменного согласия Застройщика и только после полной уплаты Участником цены Договора. Уступка права требования 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 приема – передачи Квартиры. В случае переуступки права требования Участник обязан направить Застройщику копию Договора переуступки права требования (цессии) не позднее 3 (трех) дней с момента заключения данного Договора.

В рамках исполнения настоящего Договора Участник не вправе:

- переуступить возникшее у него право требования неустойки, предусмотренной ч.2 ст.6 Федерального закона 214-ФЗ 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.

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 или передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке Участник несет обязанность по внесению платы за коммунальные услуги и иные платежи за Квартиру в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 ЖК РФ.

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 в Едином государственном реестре недвижимости.

5. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

5.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как сумма 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 _____ (_____) **рублей __ копеек**, НДС не облагается, 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** и не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

5.2. Цена настоящего Договора подлежит оплате в течение 7 (семи) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

Участник 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., 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., 5.4.2. настоящего Договора.

5.4.1. Если в результате окончательного определения общей площади Квартир Сторонами фактическая общая площадь Квартиры окажется больше Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между фактической и Проектной общей площадью Квартиры (далее – Излишки площади).

Стороны договорились, что при окончательных взаиморасчетах фактическая общая площадь Квартиры определяется по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) или ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Участник обязан оплатить Излишки площади исходя из стоимости _____ (_____) **рублей __ копеек**, НДС не облагается, за один квадратный метр.

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, то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной и фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости за один квадратный метр _____ (_____) **рублей __ копеек**, НДС не облагается.

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 подписания сторонами акта взаимозачета.

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 принимается 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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемой Участнику Квартиры, исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема - передачи Квартиры или момента направления почтой Акта приема-передачи Квартиры, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке, составляет 5 (пять) лет.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется с момента подписания первого Акта приема – передачи объекта долевого строительства в Здании (Квартиры или нежилого помещения).

6.4. 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.

6.5. 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.

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

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

- 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 одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора только по основаниям, предусмотренным частью первой статьи 9 Федерального закона № 214 – ФЗ.

7.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и действия последнего соответствуют, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям, Участник **не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора** во внесудебном порядке.

7.3. Застройщик, в случае расторжения Договора Участником в одностороннем порядке, по основаниям предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального Закона № 214 – ФЗ, обязан возвратить ему уплаченную Цену договора в сроки, предусмотренные частью 2 статьи 9 Федерального закона № 214 - ФЗ

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

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

7.6. При расторжении Договора по соглашению сторон, возврат уплаченной Участником цены Договора осуществляется Застройщиком в течении 30 календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора.

7.7. 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), а также иные обстоятельства неподвластные и неподконтрольные Сторонам - 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. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается путем заключения договора страхования со страховой компанией, указанной в п. 4.1.12 настоящего Договора.

10.2. Залог Квартир осуществляется в порядке, предусмотренном ст.13-15 Федерального Закона №214-ФЗ.

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 скрывает 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 дает свое согласие на обработку своих персональных данных Застройщиком и Страховой компанией.

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: 141013, Россия, 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

Генеральный директор

Участник:

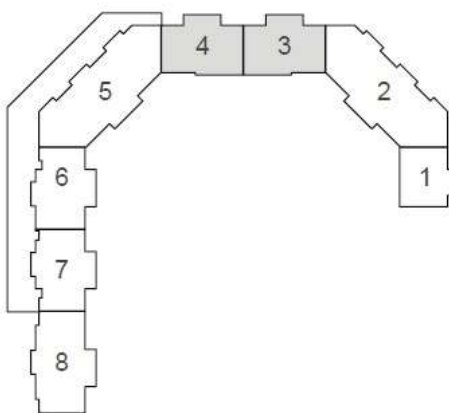
_____/М.С. Гутников/

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ К14/___ от «__» _____ 20__ 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 «__» _____ 20__ г., выделена на Плате расположения Квартиры.

Застройщик:

Участник:

Генеральный директор ООО «МСК»

_____ /М.С. Гутников/

_____ /_____ /

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. Общестроительные 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 и откосов);
- *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 сантехприборам 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 (телефонизации, телевидение) выполняется только до поэтажного распределения щита без ввода в квартиру;
- В квартире оборудуется радиоточка.

Застройщик:

Участник:

**Генеральный директор
ООО «МСК»**

_____/М.С. Гутников/

_____/_____/