

Типовая форма
АО «Трест Мособлстрой № 6»
для заключения Договоров с гражданами
(страховщик - ООО «Региональная страховая компания»)
поз. 11 квартал 2

«Утверждаю»

Генеральный директор

С.И.Самохин

п/п 11.03.2015

«___» _____ 2015г.

*С изменениями в части наименования, местоположения Застройщика, п.2.4
(согласно Изменениям в Формы от 18.05.2017)*



143003, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д.30, тел/факс 8 (495) 596-30-54, e-mail: mail@tm-6.ru

Договор № 120

участия в долевом строительстве многоквартирного дома
позиция по генеральному плану № 11, расположенного по адресу (строительный адрес):
Московская область, Одинцовский район,
поселок Лесной городок, микрорайон «Восточный», квартал № 2

г. Одинцово
Московская область

«__» марта 201__ года

Акционерное общество «Трест Мособлстрой № 6», зарегистрировано Администрацией Одинцовского района Московской области, Постановление № 1493 от 27.10.1992, регистрационный № 1178, свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1948, выдано Московской областной регистрационной палатой и внесена в реестр под № 50:20:01974 14.12.1999, Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 50 № 004002172 дата внесения записи 21.08.2002 за основным государственным регистрационным номером 1025004059079, выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, ИНН 5032001704, КПП 503201001, адрес местонахождения: Россия, 143003, Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Маршала Жукова, дом 30, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Самохина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____,
именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Статья 1. Термины и определения

Застройщик - Акционерное общество «Трест Мособлстрой № 6», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с договорными условиями и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, именуемого далее – «**Объект недвижимости**», на основании полученного разрешения на строительство.

Объект недвижимости - многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется на земельном участке площадью 0,3569 га, с кадастровым номером 50:20:0070227:922, местоположение: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Лесной городок, дачный поселок Лесной Городок, ул. Грибовская.

Адрес и описание Объекта недвижимости согласно проектной документации указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

Квартира – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости согласно проектной документации, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Проектная площадь Квартиры – площадь Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь Квартиры – площадь Квартиры согласно данным технических характеристик Квартиры, определенных по результатам выполнения кадастровых работ в Объекте недвижимости, проведенных по окончанию его строительства.

Общая площадь Квартиры - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов и/или лоджий при их наличии.

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма общей площади Квартиры и площади балконов, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,3, и/или площади лоджий, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5, при их наличии.

Объект долевого строительства - Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

Нежилые помещения в Объекте недвижимости – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (поликлиника, офисы, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Объекте недвижимости.

Ценовой лист – утвержденный Застройщиком перечень цен на 1 (один) кв. метр расчетной площади Квартир, предлагаемых в качестве объектов долевого строительства. Цена предложения указывается в соответствии с письменными Протоколами цен Застройщика и действует до получения следующего Протокола цен. Застройщик ведет учет и хранение Протоколов цен и Ценовых листов.

Переустройство Квартиры - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Объекту недвижимости.

Перепланировка Квартиры - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Объекту недвижимости, в документ (паспорт) технического учета на Квартиру.

Изменение фасада Объекта недвижимости - установка (смена) окон, застекление балконов, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Объекта недвижимости.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**Закон**»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Объекта недвижимости иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

Учредительные документы Застройщика.

Разрешение на строительство №RU50511104-10 от 07.09.2010 выдано Администрацией городского поселения Лесной городок Одинцовского муниципального района Московской области.

Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и проекте строительства Объекта недвижимости, размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте www.tm-6.ru и www.les-gor.ru.

Постановление Администрации Одинцовского муниципального района Московской области № 92 от 23.01.2009 «О предоставлении земельных участков Открытому акционерному обществу «Трест Мособлстрой № 6», расположенных в границах Одинцовского муниципального района, городское поселение Лесной городок, с местоположением в дачном поселке Лесной Городок, ул. Грибовская».

Договор аренды земельного участка № 2449 от 02.02.2009 с Дополнительным соглашением от 17.06.2014, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.07.2014, номер регистрации: 50-50-66/073/2014-257.

Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0413-10 от 03.06.2010 Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

Свидетельство № 0047.05-2010-5032001704-С-201 от 15.07.2016 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано Ассоциацией «Саморегулируемая организация «Региональное объединение профессиональных строителей».

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4003/2015 от 07.04.2017 с ООО «ПРОМИНСТРАХ» (далее по тексту – «**Договор страхования**»).

Статья 3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим

Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств, в том числе денежных согласно статье 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства получает право на оформление в собственность **1-но (Одно) комнатную квартиру с проектным номером 120 (Сто двадцать)**, находящуюся на **21-м (Двадцать первом)** этаже многоквартирного дома позиция по генеральному плану № **11 (Одиннадцать)** по адресу (строительный адрес): **Московская область, Одинцовский район, поселок Лесной городок, микрорайон «Восточный», квартал № 2** (далее - «Квартира»).

Проектные площади Квартиры:

Общая площадь Квартиры – **44,3 (Сорок четыре целых три десятых) кв. метра**, в том числе жилая площадь – **18,0 (Восемнадцать) кв. метра**;

площадь балконов – **6,6 (Шесть целых шесть десятых) кв. метра**;

Расчетная площадь Квартиры – **46,5 (Сорок шесть целых пять десятых) кв. метра**. Планировка Квартиры и её местоположение в Объекте недвижимости определены согласно проектной документации и закреплены Сторонами в **Приложении № 1** к настоящему Договору в пределах красных линий на поэтажном плане. Описание технических характеристик Квартиры в соответствии с проектной документацией закреплено Сторонами в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.3. Плановый срок сдачи в эксплуатацию многоквартирного дома – **«18» сентября 2017 года**.

3.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему Договору, в срок до **«18» ноября 2017 года**.

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

3.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность, на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

3.6. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в многоквартирном доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Объекте недвижимости принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора на день подписания настоящего Договора составляет **2 XXX 600, 00 (Два миллиона _____ тысячи шестьсот руб. 00 коп.) рублей** исходя из цены 1 (одного) кв. метра расчетной площади Квартиры - **55 000, 00 (Пятьдесят пять тысяч руб. 00 коп.) рублей** согласно утвержденному Застройщиком Ценовому листу, что соответствует оплате **46,5 (Сорок шесть целых и пять десятых) кв. метра** расчетной площади Квартиры.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.3. Уплата Цены настоящего Договора в полном объеме осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения от

Застройщика уведомления о произведенной государственной регистрации Договора в установленном законодательством порядке.

Либо:

4.3. Уплата Цены настоящего Договора осуществляется в следующем порядке:

а) платеж в сумме **200 000, 00 (Двести тысяч руб. 00 коп.) рублей** уплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения от Застройщика уведомления о произведенной государственной регистрации Договора в установленном законодательством порядке.

б) оставшаяся сумма денежных средств уплачивается Участником долевого строительства в срок до «__» мая 20__ года в рассрочку, двумя равными частями, в размере ____, 00 (____ руб. __ коп.) рублей каждая, с уплатой первого из предусмотренных рассрочкой платежей до истечения 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Либо:

б) оставшаяся сумма денежных средств уплачивается Участником долевого строительства в срок до «__» мая 20__ года в рассрочку, тремя равными частями, в размере ____, 00 (____ руб. __ коп.) рублей каждая, с уплатой предусмотренных рассрочкой платежей в следующем порядке:

- первый платеж до истечения 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- второй платеж до истечения __ (____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Либо:

б) оставшаяся сумма денежных средств уплачивается Участником долевого строительства в рассрочку, тремя частями, с уплатой предусмотренных рассрочкой платежей в следующем порядке:

- первый платеж до истечения 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в размере ____, 00 (____ руб. __ коп.) рублей;

- второй платеж до истечения __ (____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в размере ____, 00 (____ руб. __ коп.) рублей;

- третий платеж до «__» мая 20__ года в размере ____, 00 (____ руб. __ коп.) рублей.

4.4. Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.4.5. и п.4.6. настоящего Договора.

4.5. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий оплаты, указанных в пункте 4.3. настоящего Договора.

В этом случае Участник долевого строительства выплачивает стоимость проектной расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору исходя из цены 1 (одного) кв. метра расчетной площади других квартир в Объекте недвижимости, определенной Застройщиком в соответствии с Ценовым листом на день платежа Участника долевого строительства.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4.6. В связи с получением данных технических характеристик Квартиры, определенных по результатам выполнения кадастровых работ, Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

4.6.1. Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв. метра расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником долевого строительства последним платежом по Цене Договора.

4.6.2. Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы в порядке, предусмотренном п.5.1.3. Договора, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.6.2.1. если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику долевого строительства данную разницу;

4.6.2.2. если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади, то Участник долевого строительства компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв. метра расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.7. С учетом корректировки Цены Договора по результатам выполнения кадастровых работ Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора.

При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора, в том числе с учетом дополнительного платежа Участника долевого строительства в связи с работами по переустройству, перепланировке Квартиры или отделочными ремонтными работами (в случае их проведения в Квартире в порядке п.5.1.3. Договора).

4.8. Платежи по Договору осуществляются Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства по уплате денежных средств Застройщику считаются исполненными с даты передачи денежных средств от Участника долевого строительства непосредственно в кассу организации, уполномоченной (ответственной) за перечисление денежных средств на банковский счет Застройщика, указанный в ст. 14 настоящего Договора.

Выплата денежных средств Участнику долевого строительства при прекращении действия настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в безналичной форме.

4.9. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ.

4.10. Кроме того, Участник долевого строительства принимает на себя обязательства по осуществлению расходов, связанных с регистрацией настоящего Договора и регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.11. По соглашению Сторон могут быть установлены иные сроки и порядок уплаты Цены Договора посредством подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.12. По исполнении предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора обязательства по уплате Цены Договора, по окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему Договору, по передаточному акту в предусмотренном Договором порядке.

Статья 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Осуществить все необходимые платежи в порядке и в сроки, предусмотренные ст.4 настоящего Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До регистрации права собственности на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник

долевого строительства вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Объекта недвижимости, а также сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в полном объеме и в размере, указанном Застройщиком.

5.1.4. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.5. Не проводить никаких работ на этаже, на котором находится Квартира, включая установку снаружи многоквартирного дома устройств и сооружений, до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.6. В указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей настоящего Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства Договором или Законом.

5.1.8. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан в соответствии с действующим жилищным законодательством своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с момента получения Квартиры от Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

б) неисполнения Застройщиком обязанности по приведению состояния Квартиры в соответствие с обусловленным Договором по требованию Участника долевого строительства, если Застройщиком допущены существенные нарушения требований к качеству Квартиры или иные недостатки, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования;

в) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.2.2. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора направить Застройщику соответствующее уведомление, которое должно быть составлено в письменной форме, с четким выражением заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий Договор с указанием оснований расторжения и с условием нотариального заверения подписи Участника долевого строительства, и направлено Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения либо передано уполномоченному представителю Застройщика под расписку.

Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

5.3. Застройщик обязан:

5.3.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору: осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией и сроками строительства.

5.3.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для строительства Объекта

недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

5.3.3. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по настоящему Договору.

5.3.4. Совместно с Участником долевого строительства обеспечить проведение регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к Договору в установленном законодательством порядке.

5.3.5. Направить Участнику долевого строительства уведомление о произведенной государственной регистрации настоящего Договора в установленном законодательством порядке.

5.3.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости - многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.3.7. Направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности к передаче Объекта долевого строительства.

5.3.8. Передать по передаточному акту Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.3.9. Передать Участнику долевого строительства Квартиру при условии полного исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора.

5.3.10. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.3.11. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе строительства Объекта недвижимости и Квартиры.

5.4. Застройщик вправе:

5.4.1. Внести изменения и дополнения в проект многоквартирного дома, не приводящие к изменению назначения и ухудшению качества Объекта долевого строительства или к иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.4.2. Контролировать и требовать от Участника долевого строительства выполнения им обязательств по настоящему Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, в муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижением его цели.

Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры

6.1. После завершения строительных работ и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости (многоквартирного дома) в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение (уведомление) о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности к передаче Объекта долевого строительства, в связи с чем Участник долевого строительства обязуется подписать акт приема-передачи Квартиры.

С момента отправления сообщения (уведомления) Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в том числе в случае неявки Участника долевого строительства, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.2. В предусмотренный пунктом 3.4. Договора срок Застройщик передает Квартиру Участнику долевого строительства для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, при наличии данных технических характеристик Квартиры, определенных по результатам выполнения кадастровых работ, и при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех его обязательств по настоящему Договору, в том числе денежных.

Допускается досрочная передача Квартиры Участнику долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты отправления Застройщиком сообщения (уведомления), предусмотренного пунктом 6.1. Договора.

6.4. В случае задолженности Участника долевого строительства по уплате Цены Договора передача Квартиры по акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником долевого строительства.

6.5. В отсутствие задолженности Участника долевого строительства Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи с указанием данных технических характеристик Квартиры, определенных по результатам выполнения кадастровых работ, для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6.6. В случае выявления недостатков Квартиры при ее технической приемке - передаче Участник долевого строительства и Застройщик составляют акт об обнаружении недостатков при передаче Объекта долевого строительства, в котором делают отметку о выявленных недостатках в Квартире.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.

При этом срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктом 3.4. Договора, автоматически продлевается на срок устранения недостатков.

6.7. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по акту приема-передачи в отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков в Объекте долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев с обусловленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт.

6.8. С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего акта) риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а также бремя содержания Квартиры несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудование, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником долевого строительства.

6.9. Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в пункте 3.4. Договора.

В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор в следующем порядке:

6.9.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение (уведомление) об изменении срока передачи Объекта долевого строительства;

6.9.2. Участник долевого строительства обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать Дополнительное соглашение об изменении необходимых условий Договора;

6.9.3. письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации.

6.10. После исполнения обязательства, предусмотренного п/п.6.9.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в том числе в случае неявки Участника долевого строительства, его отказа от подписания Дополнительного соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным и Участник долевого строительства не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника долевого строительства от заключения Дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Объекта недвижимости (многоквартирного дома), в том числе штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником долевого строительства.

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору. Обеспечение исполнения обязательств

7.1. Денежные обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств по Договору считается, что Участник долевого строительства нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Объекте недвижимости, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Объекта недвижимости и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

7.3. Обязательства Сторон по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего акта согласно п.6.7. настоящего Договора.

7.4. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору Застройщиком заключен Договор страхования за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

7.5. Обеспечение обязательств Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства прекращается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры либо одностороннего акта (п. 6.7. настоящего Договора), свидетельствующего о передаче Застройщиком Квартиры.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором

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

Планировку, технические характеристики Квартиры, в том числе её инженерные коммуникации и оборудование, Стороны согласовали в Приложениях №1 и № 2 к настоящему Договору.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

Гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днём подписания акта приема-передачи Квартиры.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Объекта недвижимости;
- проведения Участником долевого строительства любого переустройства, перепланировки или ненадлежащего ремонта Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензии Участника долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником долевого строительства в акте об обнаружении недостатков при передаче Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.6. Сторонами согласовано, что требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Статья 9. Уступка прав требований по Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу в любом случае допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку с уведомлением последнего о переходе прав требований по Договору к новому Участнику долевого строительства.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации уступки в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры.

9.4. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства и переходят наследникам Участника долевого строительства.

9.5. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

Статья 10. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств в соответствии со статьей 7 Договора.

10.3. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

10.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник долевого строительства уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

10.5. Если просрочка любого платежа составит более чем 3 (три) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об отказе.

10.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон.

Участнику долевого строительства не позднее 90 (Девяносто) банковских дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

10.7. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при досрочном прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика.

При этом Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

Статья 11. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.3. В случае несоблюдения Участником долевого строительства требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

11.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником долевого строительства требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

11.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке.

Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) календарных дней со дня поступления претензии, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию, – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

11.6. Застройщик не несет ответственность за задержку оформления пакета документов по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, если такая задержка произошла вследствие действия или бездействия государственных или иных органов.

11.7. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку (штраф) в размере 5% от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным Законом и/или условиями настоящего Договора.

Статья 12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок

выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

12.2.1. Издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Объекта недвижимости.

12.2.2. Мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события.

12.2.3. Пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства.

12.2.4. Любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

12.3. Сторона, для которой выдалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств непреодолимой силы и не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления предоставить подтверждающие документы.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь права требовать от другой Стороны возмещения убытков.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора оформляются по месту нахождения Застройщика в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

13.2. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.3. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, Стороны разрешают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр для органа регистрации прав.

13.5. Приложения к настоящему Договору: план Квартиры (Приложение №1), описание Объекта недвижимости и Квартиры (Приложение №2).

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

АО «Трест Мособлстрой № 6»

143003, Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 30

ИНН 5032001704 / КПП503201001

Банковские реквизиты:

Получатель: АО «Трест Мособлстрой №6»

Банк: ПАО СБЕРБАНК

Корреспондентский счет

30101810400000000225

БИК 044525225

Расчетный счет 40702810640290101888

тел.: 8 (495) 596-31-79

Участник долевого строительства:

тел.:

Генеральный директор

_____ С.И.Самохин
М.П.

_____ Участник ДС

Согласовано:

(форма Договора участия в долевом строительстве квартиры в многоквартирном доме позиция по генеральному плану № 11, посёлок Лесной городок, микрорайон «Восточный», квартал № 2 для заключения Договоров с Участниками – гражданами)

Начальник отдела коммерческой недвижимости
и оформления имущественных прав _____ Р.В.Мартиросова

Юрисконсульт _____ Н.В.Букина

Форму составил:
Дмитренко Т.И.