

Договор № _____ / ____ - ____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Московская область, Дмитровский район, Габовское с/п, в районе с. Озерецкое

« ____ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «10 квартал», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Московской области 01 февраля 2013 года, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 50 № 013231794, ОГРН 1135050000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001, адрес: 141800, Московская обл., г. Дмитров, Торговая площадь, д. 1, помещение 8/2, офис 329, в лице _____, действующий на основании доверенности № _____ от « ____ » _____ 201 ____ г., с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) — Жилой дом № _____ (строительный номер по проекту планировки), месторасположение указано в Приложении № 1 (Схема расположения многоквартирных домов на участке № _____), состоит из ____-х этажей с мансардным этажом общей площадью квартир ориентировочно _____, (Прописью) кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское с/п, с. Озерецкое, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельных участках общей площадью _____ кв. м., кадастровый номер _____: _____: _____, соответственно расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское с/п, в районе с. Озерецкое, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон», принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, указанного в п. 2.2.1.2 настоящего договора, далее по тексту – «Земельный участок».

Объект долевого строительства (далее - «Квартира») – изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

№ строительного участка (квартала)	Строительный номер дома	№ квартиры (строительный)	Этаж	Кол-во комнат	Проектная общая площадь, включая площади помещений вспомогательного назначения, кв. м.

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Здание выполняется в соответствии с чертежами в полном объеме: коробка, кровля, водосливная система, снегозадержание, фасады, отмостка, входная группа. Конструкция стены: Блок облицовочный 390х90 х188, утеплитель ПСБ-С-35, блок керамзитобетонный 390х190х188, штукатурка. Междуэтажное перекрытие: конструкция пола, стяжка, сборная ж.б. плита. Класс энергоэффективности - «В» (высокий). Сейсмостойкость — проектом не указана. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры) указывается в Приложении № 2 к настоящему договору.

Общее имущество – созданные за счет средств участника долевого строительства помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на земельном участке объекты; инженерные сети водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, асфальтовое покрытие дорог, в пределах земельного участка с кадастровым № 50:04: _____: _____ Проектирование и строительство Дома, включая Квартиру, осуществляется Застройщиком

согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.2. Право на Квартиру и общее имущество возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон 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 по тексту – «Закон»);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

2.2.1.1. Разрешением на строительство № _____, выданным Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области «__» _____ года;

2.2.1.2. Договором аренды земельных участков _____ от «__» _____ года, на основании которого Застройщик арендует земельные участки с кадастровыми номерами _____, площадью _____ кв.м., _____, площадью _____ кв.м., _____, площадью _____ кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское с/п, в районе с. Озерецкое, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон», заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «10 квартал» и Обществом с ограниченной ответственностью «Мега-мечта», зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «__» _____ года сделана запись регистрации № _____ в редакции дополнительного соглашения № _____ от «__» _____ года, зарегистрированного «__» _____ года за номером _____, (далее – «Договор аренды»);

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу www.mechta.su.

2.2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении расположенном по адресу: Дмитровский район Московской области, Габовское с/п, с. Озерецкое, бульв. Мечта, стр. 1а, в течение рабочего времени **10:00-18:00**.

2.2.4. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Квартиры на дату заключения настоящего Договора не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

2.3. Планируемый срок сдачи Дома в эксплуатацию – _____ квартал **20__** г.

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - в течение 6 (шести) месяцев с момента сдачи Дома в эксплуатацию. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика по соглашению сторон. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении договора.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, общей площадью _____, _____ кв.м., и общее имущество, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру и общее имущество от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями и выполнение своими силами и/или с привлечением третьих лиц работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Передать Квартиру Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном Законом и настоящим Договором, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1, 3.3.2., 3.3.3. Договора.

3.2.3. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением площади Квартиры по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.5. Договора.

3.2.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению.

3.2.5. Для оформления Участником долевого строительства права на Квартиру направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.6. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.2.8. Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства Квартиру и **общее имущество** ранее указанное в п. 2.4 настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в оплату **стоимости цены Договора** в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение 3-х (Трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора передать Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (включая нотариально удостоверенные) и осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Квартиру произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Квартиры по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.5 Договора.

3.3.4. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Квартиру принять Квартиру по Акту приема-передачи при условии выполнения обязательств Участника долевого строительства согласно п.п. 3.3.1-3.3.2. настоящего Договора.

3.3.5. Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

3.3.6. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру, не производить в ней какие-либо работы по разрушению и переносу стен, перегородок, коммуникаций и иному другому не санкционированному в установленном законом порядке изменению планировки и обустройства Объекта долевого строительства.

3.3.7. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или организацией, осуществляющей функцию управления жилым фондом Дома, соответствующего требования оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента ввода Дома в эксплуатацию до оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, авансом за 6 (шесть) месяцев.

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функцию управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению Домом между вышеуказанной организацией и участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Квартиры. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функцию управления жилым фондом.

3.3.9. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом:

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь при условии согласования с Застройщиком формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по Договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии письменного согласования с Застройщиком договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, и возможна с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия» согласно п. 4.4 настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

3.4.2 В случае значительного (более чем на 10%) расхождения фактической площади Квартиры с площадью Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора и при наличии у Застройщика свободных квартир, произвести замену Квартиры в порядке, установленном Застройщиком, на иную, максимально приближенную по площади к Квартире в соответствии с параметрами, указанными в п.1.1. Договора, а при отсутствии у Застройщика свободных квартир, согласовать с Застройщиком рассрочку погашения доплаты, предусмотренную п.4.5 Договора на срок до 3-х месяцев.

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, на земельный участок, на котором расположен

Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры составляет _____, _____ (Прописью) рублей _____ копеек, и включает затраты Застройщика в сумме _____, _____ (Прописью) рублей _____ копеек на строительство Дома (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на оформление права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, в размере _____, _____ (Прописью) рублей _____ копеек, которые включают, в том числе: расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство и т.д. Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

4.2. Проектная площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), включая площади помещений вспомогательного назначения, составляет _____, _____ кв. м.

4.3. Цена Договора (полная инвестиционная стоимость Квартиры) составляет _____, _____ (Прописью) рублей _____ копеек и рассчитывается исходя из полной инвестиционной стоимости 1 (одного) кв.м., умноженной на площадь Объекта долевого строительства (Квартиры).

4.4. Указанная в п.4.3. цена Договора уплачивается Участником долевого строительства из собственных средств в размере _____, _____ (Прописью) рублей _____ копеек в порядке, предусмотренном законодательством, в соответствии с графиком платежей (Приложение №4)

4.5. Окончательная стоимость Квартиры Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с общей площадью Квартиры (с учетом площадей помещений вспомогательного назначения) по данным обмеров БТИ. При расхождении площади Квартиры, указанной в техническом (кадастровом) паспорте БТИ с площадью Квартиры, указанной в п. 4.2. Договора, Стороны производят дополнительные расчеты на основании заявления Застройщика в следующем порядке:

4.5.1. В случае увеличения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ (до 10%), Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести доплату путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5.2. В случае уменьшения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику.

4.5.3. При взаиморасчетах Стороны исходят из полной инвестиционной стоимости 1 (Одного) кв. м. общей площади Объекта долевого строительства (Квартиры), установленной в п. 4.1. Договора, помноженной на общую площадь Квартиры по паспорту БТИ.

5. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Квартира передается в состоянии, соответствующем Приложению № 2.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания Сторонами передаточного Акта.

6. Передача объектов долевого строительства.

6.1. Передача Квартиры и общего имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

6.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Квартиру не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего Договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры **и общего имущества** к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры **и общего имущества** и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры **и общего имущества** в срок, предусмотренный п. 2.4 настоящего Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры **и общего имущества** Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры **и общего имущества**. При этом риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры **и общего имущества** и Застройщик вправе применить к Участнику долевого строительства штрафные санкции, предусмотренные п. 10.4. настоящего Договора.

7. Обеспечение выполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение договора аренды исходного земельного участка, указанного в п.1.1. Договора и возникает залог договора аренды образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

7.3. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства дополнительно обеспечивается Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве № ____/____ от «__» _____ 20__ г. между ООО «10 квартал» и ООО «Региональная страховая компания».

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

9.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в Дмитровском городском суде Московской области.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п. 4.4, 3.3.7 или 3.3.2. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования и взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от «Доли участия», указанной в п. 4.3. настоящего Договора.

10.4. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств установленных п. 6.5. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 5 % от Цены Договора, указанной в п. 4.3. настоящего договора.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно обусловлено наступлением обстоятельств, возникших помимо их воли и определяемых как обстоятельства непреодолимой силы, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

11.2.1. Стихийные бедствия, войны, национальные и отраслевые забастовки, решения государственных органов власти и управления и т. п., которые препятствуют выполнению Сторонами (Стороной) условий настоящего Договора;

11.2.2. Резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв. м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

11.2.3. Любые иные аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

12.4. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и не подлежат разглашению.

12.5. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6. Неотъемлемой частью Договора является:

Приложение № 1 - Схема расположения многоквартирных домов квартала на участке № 10

Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства, квартира.

Приложение № 3 — План объекта долевого строительства № _____ (строительный).

Приложение № 4 — График платежей

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью "10 квартал",

Адрес: Московская обл., Дмитров г., Торговая пл., дом № 1, помещ. 8/2, офис 329

ОГРН 1135050000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001

Р/с № 40702810200750000504 в АО "ГЛОБЭКСБАНК"; к/с30101810000000000243; БИК 044525243

Представитель по доверенности

№ _____ от « ____ » _____ 201 ____ г.

(Ф.И.О)

ПОДПИСЬ

М.П.

«Участник долевого строительства»:

Гражданка РФ

Дата рождения:

Место рождения:

Паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ № _____, выдан, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____

(подпись)

Схема расположения многоквартирных домов квартала № 10



Подписи сторон:

Застройщик ООО «10 квартал»:

Представитель по доверенности
№ _____ от «___» _____ 201_г.

_____ (Ф.И.О)
подпись м.п.

Участник долевого строительства:

_____ (Ф.И.О)
(подпись)

Описание Объекта долевого строительства, квартира № _____ (строительный).

Квартира с «базовой» отделкой.

1. Здание выполняется в соответствии с чертежами в полном объеме: коробка, кровля, водосливная система, снегозадержание, фасады, отмостка, входная группа.
2. Окна устанавливаются из ПВХ белого цвета, ламинированного со стороны фасада пленкой коричневого цвета, с 2-х камерным стеклопакетом (применение i-стекла), с отливами. С наружной и внутренней сторон монтажная пена защищается покрытиями из акриловых герметиков (гидро и пароизоляция).
- В квартирах с лоджиями, выполняется остекление лоджий раздвижными конструкциями из алюминия с одинарным стеклом.
3. Входные двери подъезда металлические окрашенные. Тамбурные двери из дерева.
4. Входные квартирные двери пустотелые из ДВП окрашенные.
5. Зоны общего пользования (входной тамбур, лестничная клетка) отделяются полностью: штукатурка стен, откосов, устройство рустов плит перекрытий, окраска стен и потолков, устройство керамического гранита на площадках перед квартирами.
6. Ограждение лестниц в подъездах производится из металла с окраской. На лестничных площадках и ступенях покрытие отделочными материалами не выполняется.
7. Выполняются перегородки в соответствии с планировкой указанной в договоре.
8. Выполняется подготовка под полы 1-ого этажа: утепление пола первого этажа из ПСБ-С-35 толщиной 150мм; армированная подготовка под устройство полов. Чистовые стяжки полов и подготовки полов вышележащих этажей не устраиваются. Гидроизоляция санузлов и ванных не выполняется.
9. Выполняется штукатурка стен. Перекрытия в местах прохождения стояков бетонируются. В местах прохождения каналов инженерных коммуникаций выполняются проемы для ревизии.
10. Выполняется заполнение пустот швов плит перекрытий без устройства рустов.
11. На мансардных этажах несущие конструкции кровли обшиваются листами ГКЛЮ толщ. 12.5 мм.

11. Монтаж сетей ВК.

- 11.1. Выполняется монтаж стояка водопровода с отводом, шаровым краном, фильтром, регулятором давления, счетчиком воды.
- 11.2. Выполняется монтаж стояков канализации с отводами. На концах отводов устанавливаются заглушки.
- 11.3. Выполняется горизонтальная разводка холодного и горячего водоснабжения стояк-котел-ванная комната. На всех этажах, на открытых участках, трубы водопровода защищены футлярами из стяжки (цементно-песчаный раствор).
- 11.4. Подводка водопровода и канализации к приборам не выполняется.

12. Монтаж системы отопления.

Выполняется монтаж системы отопления: двухконтурный настенный газовый котел, трубная разводка, приборы отопления. На всех этажах, на открытых участках, трубы отопления защищены футлярами из стяжки (цементно-песчаный раствор).

13. Монтаж системы газоснабжения.

Газовая разводка с отводами к котлу и газовой плите, счетчик расхода газа и другое газовое оборудование, трубная разводка, устраиваются в помещении кухни. Газовая плита не устанавливается.

14. Монтаж стояков вентиляции и дымохода.

- 14.1. Выполняется монтаж газохода и воздухозаборного коллектора к настенному котлу, установка клапана КИВ
- 14.2. В стенах здания и коробах устанавливаются стояки с отводами в вентилируемые помещения для естественной вентиляции без горизонтальной разводки и вентиляционных решеток.

15. Электроснабжение.

- 15.1. Выполняется монтаж этажного электрического щита на лестничной площадке с установкой счетчика учета электроэнергии и вводного автомата.
- 15.2. Выполняется монтаж накладного электрощита в квартирах с вводом кабеля, установкой диф. автомата, эл.автомата для подключения настенного газового котла и эл. автомата для накладной розетки на эл. щите.
- 15.3. Выполняется монтаж электроразводки от электрощита до газового котла.

16. Монтаж слаботочных сетей.

- 16.1. Ввод оптоволоконного кабеля в общедомовую щитовую. Монтаж слаботочных этажных щитов. Ввод слаботочного кабеля в помещение прихожей.
- 16.2. Выполняется монтаж автономных дымовых извещателей пожарной сигнализации по проекту.
- 16.3. Подключение интернета, телефона осуществляется по дополнительному соглашению.

Подписи сторон:

Застройщик ООО «10 квартал»:

Представитель по доверенности

№ _____ от « ____ » _____ 201 ____ г.

(Ф.И.О)
подпись М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (Ф.И.О)

(подпись)

Приложение № 3
к Договору № _____ / ____ - ____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

План объекта долевого строительства, квартира № _____ (строительный)

Подписи сторон:

Застройщик ООО «10 квартал»:

Представитель по доверенности

№ _____ от « ____ » _____ 201_г.

_____ (Ф.И.О)

подпись

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (Ф.И.О)

(подпись)

Приложение № 4
к Договору № _____ / -
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

График платежей

Сумма платежей по Договору долевого участия составляет _____, (Прописью) рублей _____ копеек и выплачивается в следующем порядке:

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа
1-й платеж	В Течение 5 (Пяти) календарных дней после даты государственной регистрации договора	
	ИТОГО:	

Подписи сторон:

Застройщик ООО «10 квартал»:

Представитель по доверенности

№ _____ от « ____ » _____ 201_г.

_____ (Ф.И.О)
подпись м.п.

Участник долевого строительства:

_____ (Ф.И.О)
(подпись)