

**Договор
участия в долевом строительстве
№----/35Б**

г. Москва

«---» ----- 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМР Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Жукова Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

участник долевого строительства – -----, пол – -----, ----- года рождения, место рождения – -----, паспорт гражданина РФ: -----, выдан -----, ----- года, код подразделения -----, зарегистрирован по адресу-----, осуществляющий по настоящему Договору долевое участие в строительстве Квартиры за счет собственных средств, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, именуемые вместе 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 дом, расположенный по адресу: **Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный («Дружба-2»)** (далее по тексту – Здание), кадастровый номер земельного участка 50:28:001 05 78:0006, площадь 2,9 га, принадлежащий 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, в собственность, а Участник, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение в Здании - Квартира (далее по тексту Договора – **Квартира**) и общее имущество в Здании, входящее в состав Здания, при этом Квартира имеет следующие идентификационные характеристики:

Объект недвижимости (далее по тексту Квартира)	Жилой дом поз. 35Б Этаж – ---- (-----); –Порядковый номер квартиры на этаже (слева направо от лифтового холла)- ---- (-----); Номер Квартиры (ориентировочно)– ----(-----); Количество комнат- --- (-----); Тип планировки: -----; Проектная общая площадь Квартиры без учета балконов/лоджий (летних помещений) – ----(-----) кв. м. Ориентировочный (строительный) адрес Квартиры: Российская Федерация, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный («Дружба-2»)
--	---

План расположения Квартиры на этаже указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Техническое описание Квартиры на момент передачи Участнику содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору. Указанные Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте является проектной, строительная площадь будет определяться по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ).

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.

«Участник» _____

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.

1.3. Сроком ввода Здания в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНиП является I квартал 2017 года, т.е. не позднее 25 февраля 2017 года.

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

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

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику не позднее 70 (семидесяти) рабочих дней с момента ввода Здания в эксплуатацию.

2. Правовое обоснование договора

2.1. 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» и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Квартиры в Здании по адресу: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный («Дружба-2») с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Квартиру в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО «СМР Строй», зарегистрирован 21 декабря 2010 года МИФНС России № 46 по г. Москве за ГРН 2107749201569;

б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008010786 от 07.09.2005 г., зарегистрировано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1057748129977;

в) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица серия 77 № 015736304 от 09.06.2012 г., поставлено на учет в ИФНС № 31, ИНН 7701615809, КПП 773101001;

г) Разрешение на строительство № RU50-41-3480-2015, выданное Министерством строительного комплекса Московской области «25» декабря 2015 года;

д) Договор № 257 от 16.10.2003г. на аренду земельного участка, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Домодедовского района Московской области и ЗАО «Строительная компания «Дружба» (кадастровый номер земельного участка 50:28:001 05 78:0006), зарегистрирован 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 02 февраля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/28-07/2004-135;

е) Договор № 4 уступки прав аренды земельного участка от 22.03.2012г., заключенный между ЗАО «Группа компаний «Дружба» и ООО «СМР Строй» (кадастровый номер земельного участка 50:28:001 05 78:0006), зарегистрирован 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 20 июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-28/034/2012-113;

ж) Проектная декларация о проекте строительства 17-ти этажный, односекционный жилой дом поз. 35Б с нежилыми помещениями на 1 этаже по адресу: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный («Дружба-2»)

2.3. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: www.smrstroy.ru

2.4. Вид разрешенного использования Земельного участка – под строительство многоэтажных жилых домов, категория земель – земли населенных пунктов.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принять 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, но включают НДС, предъявленный сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги.

3.1.2. Использовать полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Квартиры и общего имущества Здания, а также на оплату услуг Застройщика.

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

- строительство (создание) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, включая, но не ограничиваясь оплатой приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости, включая, но не ограничиваясь:
 - возмещением затрат по арендной плате, на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости;
 - возмещением затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
 - возмещением затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - возмещением затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
 - возмещением затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоэтажных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

3.1.3. Осуществлять строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;
- обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства (Квартиры).

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, но не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи и принятия Квартиры, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. В течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента ввода Здания в эксплуатацию, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.7. 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.

3.1.8. После уведомления Участника о вводе в эксплуатацию Здания, уточнения общей площади Здания и Квартиры Сторонами, завершения взаиморасчетов (п.4.) и передачи Квартиры Участнику совместно с Участником изготавливает и подписывает Акт о реализации настоящего Договора (далее - Акт реализации).

3.1.9. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности государственной регистрации прав собственности Участником на Квартиру.

3.1.10. Обеспечивает возможность просмотра Участником Квартиры в течение действия настоящего Договора.

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

3.1.12. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.1.13. 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;

3.1.14. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) Разрешение на строительство;
- б) Проектную документацию;
- в) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок

3.1.15. Государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, Стороны оплачивают самостоятельно и в соответствии с законодательством РФ.

3.2. Обязательства и права Участника:

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

3.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней, с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью Договора.

Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

После ввода Здания в эксплуатацию, уточнения общей площади Здания и Квартиры Сторонами и завершения взаиморасчетов совместно с Застройщиком изготавливает и подписывает Акт реализации настоящего Договора.

3.2.3. Участник самостоятельно несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, т.е. оплачивает все необходимые государственные пошлины в соответствии с законодательством РФ. Оплата государственной пошлины Участником производится в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

3.2.4. Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта Сторонами обратиться с заявлением о регистрации права собственности на Квартиру в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и несет все расходы, связанные с этим.

3.2.5. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя, но не ограничивающиеся платой за коммунальные услуги, с момента ввода Здания в эксплуатацию и до момента заключения договора управления Зданием с управляющей организацией.

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя, но не ограничивающиеся платой за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента ввода Здания в эксплуатацию до заключения договора управления Зданием с управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом, настоящего Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте настоящего Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.6. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Квартиры до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а так же уплаты денежных средств в соответствии с 3.2.5. настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.8. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.9. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.10. С момента ввода жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и передачи его в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение об участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Объект долевого строительства, Участник обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из общепринятых ставок на расчетный счет организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание объекта долевого строительства вносится Участником авансом за шесть месяцев на основании выставленного Управляющей организацией счета в течение 5 рабочих дней. Акт приема-передачи объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником в течение 3 рабочих дней после подписания договора на управление Зданием Участником и Управляющей компанией.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры и оплате услуг и затрат Застройщика.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником составляет ===== (=====) **рублей, 00 копеек**, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре (НДС не облагается).

4.2. Обязательство Участника по оплате Цены Договора в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

Стороны договорились, что 100% Цены договора Участник оплачивает Застройщику в соответствии с п.4.4 настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

Цена Договора должна быть уплачена Участником в полном объеме до ввода Здания в эксплуатацию.

Участник обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора, путем направления на электронный адрес nedv@smrstroy.ru платежного поручения либо квитанции с отметкой банка.

4.3. Уплата Цены Договора производится за счет собственных средств Участника .

4.4. Участник оплачивает Цену Договора в следующем порядке:

4.4.1. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика в течение 2 (двух) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

4.4.2. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.03.16 года.

4.4.3. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.04.16 года.

4.4.4. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.05.16 года.

4.4.5. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.06.16 года.

4.4.6. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.07.16 года.

4.4.7. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.08.16 года.

4.4.8. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.09.16 года.

4.4.8. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.10.16 года.

4.4.8. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.11.16 года.

4.4.8. Денежная сумма в размере – -----(-----) **рублей, 00 копеек**, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика не позднее 25.12.16 года

В случае оплаты денежных средств Участником до государственной регистрации настоящего Договора, все штрафы за административное правонарушение по неправомерному привлечению денежных средств Застройщиком оплачиваются за счет Участника в порядке регресса.

4.5. Цена Договора может быть изменена Сторонами путем подписания дополнительного соглашения, а также в случаях, предусмотренных п.п. 4.6.1. и 4.6.2. настоящего Договора – без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.6. 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, и реальной площади Квартиры, которая будет установлена Бюро Технической Инвентаризации (БТИ), производящим техническую инвентаризацию (далее – Строительная общая площадь Квартиры).

4.6.1. Если в результате окончательного определения общей площади Квартиры Строительная 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 Строительной и Проектной площадью Квартиры (далее – Излишки площади).

Оплата производится Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления (с помощью почтовой связи) и счета на оплату от Застройщика путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

4.6.2. Если в результате окончательного определения общей площади Квартиры Строительная 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 Строительной площадью Квартиры.

Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Сторонами данных о Строительной общей площади Квартиры.

4.6.3. Стоимость одного квадратного метра, для проведения взаиморасчетов согласно п.п. 4.6.1. и 4.6.2. определяется как частное от деления Цены настоящего Договора, указанной в п.п. 4.1. на проектную общую площадь, указанную в п.п. 1.2.

4.6.4. Застройщик письменно уведомляет Участника о необходимости внести дополнительные денежные средства или получить причитающуюся ему сумму денежных средств за разницу между Проектной и Строительной площадью Квартиры.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

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

5.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта и действует в течение 5 (пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года и начинается исчисляться со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

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

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

6. Односторонний отказ от исполнения договора и ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных(-ого) разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.2.1. настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) рабочих дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном п. 3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.5. настоящего Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.5. При расторжении настоящего Договора до окончания срока его действия (за исключением п.п. 5.4, 6.6.1., 6.6.2. настоящего Договора) Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора через расчетный счет Участника. С момента зачисления денежных средств на расчетный счет Участника, обязательства Застройщика по возврату денежных средств считаются выполненными. Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной.

6.6. Участник долевого строительства в праве:

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.2 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.6.2. По требованию Участника настоящий Договор, может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Здания, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Здания, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. раз. I настоящего Договора;

3) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.6.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.1. настоящего Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. 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, акты органов власти и управления события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

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

7.2. 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.

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

8. Срок действия договора

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

8.2. Настоящий Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;

в случаях, указанных в настоящем Договоре.

8.3. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

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

9. Заключительные положения

9.1. 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.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора на основании утвержденной проектно-сметной документации.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон и прошли государственную регистрацию.

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

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

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

9.6. 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.

9.7. 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;

Должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

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;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность, возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

Застройщик настоящим подтверждает, что использует денежные средства, привлеченные последним от Участника, в целях, не противоречащих действующему Законодательству РФ, и направленных на достижение цели настоящего Договора (п.1.1. Договора).

9.8. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, и один в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

Приложение № 1 – План расположения Квартиры на этаже.

Приложение № 2 - Техническое описание Квартиры.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «СМР Строй»

121351, г. Москва, ул. Молодогвардейская, д. 15
ИНН 7701615809, КПП 773101001

р/с 40702810300000191936

ВТБ 24 (ПАО)

к/с 30101810100000000716

В ОПЕРУ МОСКОВСКОГО ГТУ БАНКА

РОССИИ

БИК 044525716

Адрес для корреспонденции: 121351, г. Москва,
ул. Молодогвардейская, д. 15

Телефон для связи: 8 (495) 7278612

Участник:

Телефон для связи:

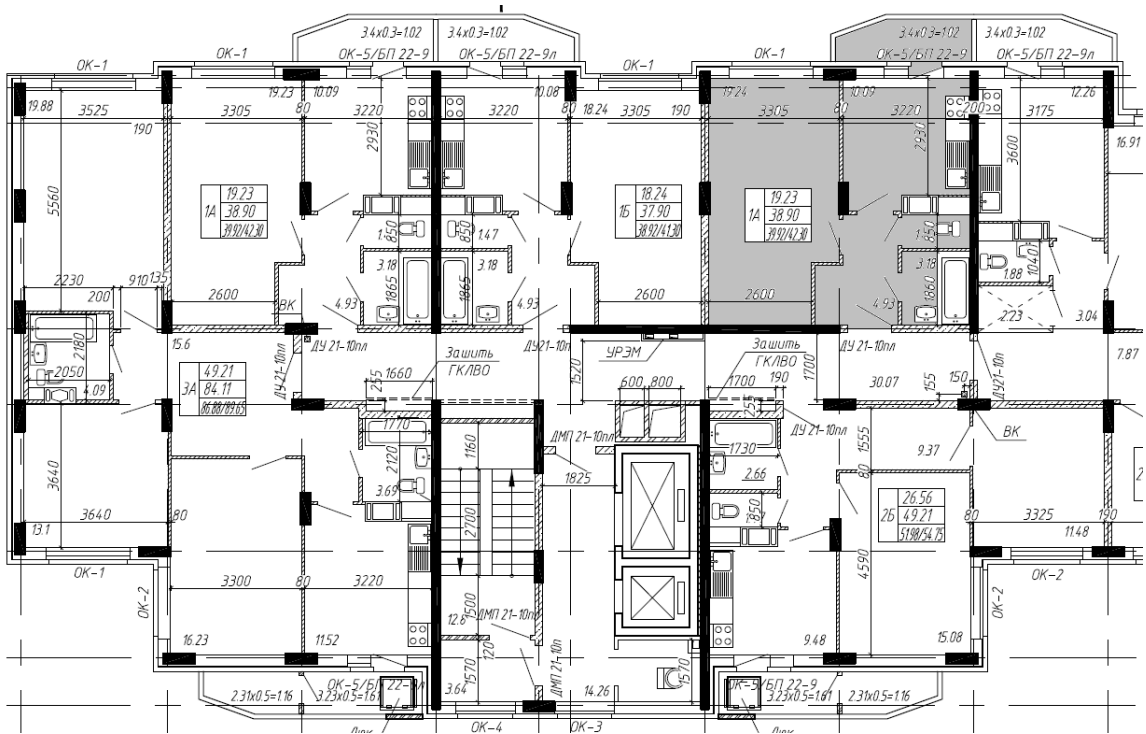
Адрес для корреспонденции:

Генеральный директор

_____ **Жуков Д.И.**

«Участник» _____

План расположения Квартиры № ----- (номер ориентировочный) на ----- этаже,
в жилом доме поз. 35Б, по адресу: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный
 («Дружба-2»)



Квартира, являющаяся объектом по Договору участия в долевом строительстве № ----/35Б от -----.2016 г., выделена на Плане настоящего Приложения №1 серым цветом.

Застройщик:

Участник:

ООО «СМР Строй»

Генеральный директор

Жуков Д.И.

«Участник»

Техническое описание Квартиры на момент передачи Участнику строительства.

I. Квартиры в Здании сдаются без внутренней отделки, с выполнением следующих работ:

- установка наружных и межквартирных стен согласно проекта;
- установка входного дверного блока;
- остекление по контуру внешних стен (двойной стеклопакет);
- остекление лоджий и балконов одинарное с раздвижными рамами;
- канализация фекальная, холодное и горячее водоснабжение в объеме стояков с заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (смесителей, унитазов, ванн, моек и т.д.);
- система отопления выполняется в объеме проекта с установкой радиаторов отопления;
- электромонтажные работы выполняются в объеме проекта с установкой в квартире щитка механизации (подвод электрической мощности до этажного электрощитка).
- слаботочные системы (телефонизация, телевидение) в объеме стояков без развода в квартиры;
- пожарная сигнализация, система ППА и ДУ, сигнализация ОДС выполняются в объеме проекта;
- электроприборы, в том числе электрические плиты, и сантехприборы не поставляются и не устанавливаются;

II. В квартире не выполняются следующие работы, не устанавливается следующее оборудование:

- Установка внутриквартирных дверей.
- Установка подоконников.
- Чистовую отделку квартир, включая устройство стяжек полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку, шпаклевку, окраску стен, потолков.
- Внутриквартирную разводку водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса.
- Внутриквартирную электроразводку с установкой оконечных устройств, электрозвонков и электроплит.
- Внутриквартирную разводку телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонной сети и не производит установку оконечных устройств.
- Установка автономных дымовых пожарных извещателей.
- Устройство встроенной мебели и антресолей.
- Устройство межкомнатных перегородок.

Застройщик:
ООО «СМР Строй»

Участник:

Генеральный директор

_____ **Жуков Д.И.**

«Участник» _____