

ДОГОВОР № _____

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

« _____ » _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «МастерСтрой», ОГРН 1057748481460, ИНН/КПП 7702579021/770301001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Галиуллина Евгения Рафаиловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации: _____

именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее - настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

- 1.1. **Земельный участок** - земельный участок, имеющий следующие характеристики: категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для жилищного строительства; общая площадь: 6 600 кв.м.; кадастровый номер: №50:20:0010336:22253, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Барвиха, дача № 4а.
- 1.2. **Многоквартирный дом** – Малоэтажный жилой комплекс с подземной автостоянкой и с объектами инженерной инфраструктуры, состоящий из трех односекционных корпусов одинаковой этажности (4 (Четыре) этажа), под корпусами жилого комплекса расположена общая подземная часть, состоящая из 3 (Три) подземных этажей, на которых расположена двухуровневая автостоянка для жильцов и гостей комплекса, а также технический этаж, отделяющий автостоянку от этажей жилого комплекса, строящийся на Земельном участке, адрес (строительный): Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Барвиха, дача № 4а, имеющий следующие основные характеристики:
- вид, назначение в соответствии с проектной документацией – здание, многоквартирный дом;
 - общая площадь – 15 169,64 кв. м.;
 - материал наружных стен – монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, натуральный камень;
 - материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
 - класс энергоэффективности – высокий;
 - сейсмостойкость - 5 баллов.
- 1.3. **Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме в корпусе № _____ (_____) со строительным номером (код помещения) _____, план которой, составленный в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц для двухуровневых квартир, установки межкомнатных дверей,

Участник _____

Застройщик _____

устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, имеющая следующие основные характеристики:

- назначение - жилое помещение;
- этаж - _____ (_____) жилой этаж;
- общая площадь и общая и приведенная площадь – указаны в пп.1.4. и 1.5. Договора соответственно;
- количество и площадь комнат: _____ (_____) комнат _____ (____): _____ (____) _____, площадью _____ (____) кв.м; (указать количество, наименование, площадь, если необходимо, продолжить перечисление)
- количество и площадь террас, лоджий, балконов, веранд: _____ (____): _____ (____) _____, площадью _____ (____) кв.м.; (указать количество, наименование, площадь, если необходимо, продолжить перечисление)
- количество и площадь помещений вспомогательного использования: _____ (____): _____ (____) _____, площадью _____ (____) _____ кв.м. (указать количество, наименование, площадь, если необходимо, продолжить перечисление).

1.4. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (____) кв.м.

1.5. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами для площади лоджий - 0,5; для балконов и террас - 0,3; для веранд - 1,0. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (____) кв.м.

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее по тексту - «Орган техинвентаризации»), указанная в кадастровом паспорте.

1.7. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет 90 (Девяносто) % от Цены Договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет 10 (Десять) % от Цены Договора, предусмотренных ч.1 ст. 18 Закона 214-ФЗ (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Цена Договора рассчитывается как произведение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и цены единицы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. Договора.

- 1.8. **Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства** – документ, составляемый Застройщиком, прилагаемый к акту приема-передачи Объекта долевого строительства и являющийся его неотъемлемой частью, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.
- 2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.
- 2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:
- Разрешения № RU 50511305-01.1.1.201200060 «_» 17 от «30» мая 2013 г. на строительство объекта капитального строительства: малоэтажный жилой комплекс с подземной автостоянкой и с объектами инженерной инфраструктуры (ГРП, ЛОС поверхностного стока), выдано Главой сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области, продленного «10» ноября 2014 г. сроком до «21» марта 2017 г.;
 - Свидетельства о государственной регистрации права, серия 50-АДН № 454325, выдано «19» ноября 2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

- 2.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома содержится в проектной декларации, которая «05» декабря 2013 г. опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в газете «НОВЫЕ РУБЕЖИ» № 47 (13627), а также в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [http:// www.level-barvikha.ru](http://www.level-barvikha.ru).
- 2.5. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. Изменения к проектной декларации публикуются в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте <http:// www.level-barvikha.ru>.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Цена настоящего Договора рассчитывается как произведение размера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на цену 1(Один) кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.4. настоящего Договора, и состоит из:
- денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет 90 (Девяносто) % от Цены Договора (п.3.3. Договора);

- денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет 10 (Десять) % от Цены Договора (п.3.3. Договора). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

- 3.2. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.
- 3.3. Участник долевого строительства в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства уплачивает Застройщику Цену Договора в размере _____ (_____) **рублей _____ копеек** (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. настоящего Договора.
- 3.4. Цена 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей _____ копеек** (НДС не облагается).
- 3.5. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента (далее также – «Величина допускаемого отклонения»), Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора исходя из цены 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, умноженной на количество квадратных метров, соответствующее проценту превышения над Величиной допускаемого отклонения, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора.
- 3.6. Уплата суммы, указанной в п. 3.5. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, (далее по тексту – «Регистрирующий орган») способами, предусмотренными п.4.1. настоящего Договора.
- 3.7. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится/ уменьшится относительно Общей приведенной площади Объекта долевого строительства менее или равно чем на 3 (Три) процента (Величину допускаемого отклонения), перерасчет Цены Договора не производится, так как Стороны признают это несущественным допустимым отклонением.
- 3.8. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента (Величину допускаемого отклонения), Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из цены 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, умноженной на количество квадратных метров, соответствующее проценту превышения Величины допускаемого отклонения, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора.
- 3.9. Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.8. настоящего Договора, производится Застройщиком в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору Регистрирующим органом, путем перечисления денежных средств по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Участник производит уплату Цены Договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации. Назначение платежа: «Оплата по Договору № [] участия в долевом строительстве от « [] » [] года, НДС не облагается».
- 4.2. Уплата 100 (Ста) % Цены Договора, указанной в п.3.3. настоящего Договора, производится Участником в течение [] ([]) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Регистрирующим органом (порядок уплаты цены может быть иной, в указанном случае прописывается согласованный порядок).
- 4.3. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой о подтверждении исполнения кредитной организацией, обслуживающей Участника, или документами, подтверждающими внесение наличных денежных средств в кредитную организацию без открытия банковского счета либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о национальной платежной системе, или квитанциями к приходным кассовым ордерам.
- 4.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата подтверждения исполнения кредитной организацией, обслуживающей Участника, или дата внесения наличных денежных средств в кредитную организацию без открытия банковского счета либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о национальной платежной системе, или дата квитанций к приходным кассовым ордерам.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Права и обязанности Застройщика:
 - 5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
 - 5.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.
 - 5.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.
 - 5.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи в срок до «31» декабря 2017 года. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
 - 5.1.5. Застройщик обязуется осуществлять возврат сумм, предусмотренный настоящим Договором, в порядке, определенном настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему.
- 5.2. Права и обязанности Участника:

Участник _____

Застройщик _____

- 5.2.1. Участник обязуется совместно с Застройщиком обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его подписания. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора уплачивается обеими Сторонами в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2.2. Участник обязуется осуществить уплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделами 3. и 4. настоящего Договора.
- 5.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Участник также имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу до выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора, но с одновременным переводом долга на третье лицо в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2.4. Участник обязуется приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и принять Объект долевого строительства (при отсутствии оснований для отказа от принятия Объекта долевого строительства, предусмотренных п.п. 6.6., 7.5., 7.6. настоящего Договора) в срок, предусмотренный п.6.1. настоящего Договора.
- 5.2.5. С момента подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора), в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Участник обязуется нести расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме и оплачивать коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства путем оплаты эксплуатирующей организации эксплуатационных и коммунальных услуг, по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией, на основании выставленных эксплуатирующей организацией счетов на оплату. В случае несения указанных расходов Застройщиком, Участник обязуется компенсировать их Застройщику в течение 5(Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования и счетов на оплату эксплуатирующей организации от Застройщика.
- 5.2.6. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по его перепланировке или переоборудованию.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, составленном в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ, в срок до «31» декабря 2017 г. К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи. При этом

Участник _____

Застройщик _____

передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

- 6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора).
- 6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 6.6. До подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому, при условии наличия таких несоответствий.
- 6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 6.1. настоящего Договора срок, в порядке, установленном подпунктом 5.2.4. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных п.п.6.6., 7.5., 7.6. настоящего Договора) Застройщик, по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства в соответствии с подпунктом 5.1.4. п.6.1. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.6.1. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Участник _____

Застройщик _____

- 7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным, обязательным требованиям в области строительства.
- 7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет **5 (Пять) лет** со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года** со дня подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора).
- 7.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора и/или указанных в п. 7.1 настоящего Договора обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - соразмерного уменьшения Цены Договора;
 - возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ.
- 7.7. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.
- 7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого

строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

- 7.9. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного п.7.7. настоящего Договора, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 7.10. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделом 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.
- 7.11. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.
- 7.12. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 7.13. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.
- 8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.
- 8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.
- 8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их получения в счет оплаты Цены Договора по настоящему Договору и до дня их возврата Застройщиком Участнику.

- 8.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
- 8.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 8.5 Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в порядке и сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

- 9.1. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и (или) настоящим Договором, а также обязательства Застройщика по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечиваются залогом в порядке, установленном ст. 13-15 Закона 214-ФЗ.
- 9.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику также обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику по Договору, что подтверждается заключенным Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643) (далее – «Страховщик») генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-5308/2016 от «23» июня 2016 г., Договором страхования (полисом) гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ г. (далее – «Полис»). Настоящим Участник подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с условиями страхования, а также Застройщик довел до Участника сведения о страховой организации. Подлинник Полиса передаётся Участнику в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора Регистрирующим органом.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).
- 10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любой характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.
- 10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

- 10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.
- 10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
- 10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. С момента подписания Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.
- 11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в Регистрирующий орган, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.
- 11.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.
- 11.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.5. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
- 11.6. Настоящий Договор составлен в 3-х (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - Участнику, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - для предоставления в Регистрирующий орган.
- 11.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства. План Объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник _____

Застройщик _____

12.1. В случае изменения адреса места нахождения, адреса регистрации, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

12.2. Реквизиты Сторон:

Участник:

Почтовый адрес Участника: _____.

Контактный телефон Участника: _____.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МастерСтрой»

Адрес места нахождения и адрес для направления писем: 123317, г. Москва,
Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 5706
ИНН 7702579021, КПП 770301001
ОГРН 1057748481460,
р/с 40702810800030005167
БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва
30101810700000000187, БИК 044525187

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

Застройщик:

ООО «МастерСтрой»

Генеральный директор

_____ / _____

_____ /Е.Р. Галиуллин/
М.П.

Участник _____

Застройщик _____

Приложение № 1

к Договору № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____
_____ года

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

квартира (жилое помещение), _____ (_____) комнатная, расположенная в Многоквартирном доме в корпусе № _____ (_____) на _____ (_____) жилом этаже, со строительным номером (код помещений) _____, Общей приведенной площадью _____ (_____) кв.м.

Участник:**Застройщик:**

ООО «МастерСтрой»

Генеральный директор

_____/_____/

_____/Е.Р. Галиуллин/

М.П.

Участник _____

Застройщик _____