

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома по адресу:
Московская область, Пушкинский район, с. Тарасовка

Московская область, Пушкинский район, с. Тарасовка

«____» ____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КВС МСК», ИНН 7802801583, местонахождение: 140070, Московская область, г. Люберцы, рабочий поселок Томилино, улица Гоголя, дом 54, корпус 2, помещение Ж, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 17 сентября 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127847484049, в лице Генерального директора Багаутдинова Рашита Ишбулдовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, выдан _____ .20 _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по месту жительства по адресу: _____, _____, ул. _____, д._____, именуемый/ая в дальнейшем "Участник долевого строительства" с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Московская область, Пушкинский район, с. Тарасовка, площадью 50000 кв.м. с кадастровым номером 50:13:0080422:442 и площадью 15000 кв.м. с кадастровым номером 50:13:0080422:441, многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (далее – «Многоквартирный дом») и, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, основные характеристики которых определены пунктом 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства:

1.2.1 Основные характеристики многоквартирного дома:

количество этажей	
корпус	
общая проектная площадь	
материал наружных стен	
материал поэтажных перекрытий	
класс энергоэффективности	
класс сейсмостойкости	

1.2.2. Основные характеристики объекта долевого строительства (далее – «Квартира»):

Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение (квартира)
№ квартиры (условный), строительные оси	; Т
Общая площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь комнаты	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв.м.	
Площадь коридора, кв.м.	
Площадь с/у, кв.м. и др. комн.	
Приведенная площадь балкона/лоджии/террасы (кв.м.) (с коэф.)	(0,3) или (0,5)

1.2.3. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, отображающем расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

1.2.4. Общая площадь Квартиры (в т.ч. комнат, помещений вспомогательного использования), приведенная площадь балкона/лоджии/террасы, номер квартиры, указанные в настоящем пункте, являются проектными и подлежат уточнению на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору, стоимость которых включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Участнику долевого строительства согласно п. 4.1 Договора

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство № RU50522303-24/Ю выдано Администрацией сельского поселения Тарасовское Пушкинского муниципального района Московской области 03.12.2014г.;

2.2.2. Проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» на сайте по адресу: www.жкпушкарь.рф.

2.2.3. Договор аренды земельных участков площадью 50000 кв.м. с кадастровым номером 50:13:0080422:442 и площадью 15000 кв.м. с кадастровым номером 50:13:0080422:441, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, с.Тарасовка, о государственной регистрации договора сделана запись в ЕГРП № 50-50-13/026/2013-273 от 12.04.2013г.

2.3. Подписавшие настоящий договор лица настоящим заверяют, что они правомочны его подписать в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о возможности использования сторонами в соответствии с пунктом 2 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации факсимального воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, либо иного аналога собственноручной подписи уполномоченных представителей сторон (далее – «факсимиле»), в отношениях сторон, в том числе, при подписании договоров, дополнительных соглашений и иных документов (в случаях, когда использование факсимиле при подписании таких документов допускается законодательством Российской Федерации). Настоящим стороны выражают свое согласие с тем, что в случаях, когда использование факсимиле для подписания определенных документов законодательством Российской Федерации не предусмотрено (например, счета-фактуры), такой документ должен быть подписан собственноручной подписью уполномоченного представителя соответствующей стороны.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3. Права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом (за исключением залога, указанного в п. 3.5 настоящего Договора), арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. 13 - 15 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ и страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения (Квартиры) по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве, заключенного Застройщиком со страховой организацией в порядке, предусмотренном ст.15.6 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ, а также исполнение обязательств Застройщика может быть обеспечено поручительством банка.

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с условиями обеспечения исполнения обязательств Застройщиком по передаче жилого помещения.

3.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно прав аренды земельных участков, указанных в п.1.1 Договора, используемого для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1-3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Многоквартирного дома и иных) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.2.2.1. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

3.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на разделение, объединение, перераспределении (изменение размеров и границ) или выдела долей из

земельного участка кад. № 50:13:0080422:441, общ. пл. 15 000 кв. м., и земельного участка кад. № 50:13:0080422:442, общ. пл. 50000 кв. м, на которых строится Многоквартирный дом в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, градостроительным планом и любой иной документацией, согласованной и утвержденной органами местного управления (органами субъекта РФ), а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные участки, не занимаемые Многоквартирным домом. При этом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа участника долевого строительства к объектам недвижимого имущества, входящим в состав Многоквартирного дома и/или на земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, Застройщик обязуется установить на своем прилегающем земельном участке сервиситут (предоставить право прохода и проезда) в пользу участника долевого строительства.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договорённости Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяется исходя из расчета _____ (_____) рублей ___ копеек за 1 кв.м. общей площади Квартиры и на момент заключения настоящего договора _____ (_____) рубля ___ копеек (далее – денежные средства), включая в себя стоимость балкона/лоджии и стоимость отделочных работ, предусмотренные пунктом 1.3 настоящего Договора.

Размер собственных денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена договора), может быть изменен в случаях, предусмотренных пунктами 4.2, 4.4., 5.1.12, 5.2.9 настоящего Договора.

4.1.1. Цена настоящего Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Разница между Ценой договора и фактической суммой, потраченной на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика (НДС не облагается в соответствии с п.п.23.1. п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ). Указанная выше разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства и остается в собственности Застройщика. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства, которая оформляется актом приема-передачи. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они также считаются его дополнительным вознаграждением. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора (или части Цены Договора), указанной в п. 4.1. Договора, путем перечисления денежных средств в размере ___ (_____) рублей 00 копеек на расчетный счет Застройщика путем внесения платежа не позднее 3 (трех) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, либо проведением расчетов иным, не запрещенным законом способом, а оставшаяся сумма в размере ___ (_____) рублей 00 копеек выплачивается Участником долевого строительства согласно графику финансирования (Приложение №4). В случае невнесения денежных средств в срок, указанный Договором, остаток задолженности Участника долевого строительства подлежит индексации в сторону увеличения. Индексация производится на основании коэффициента, определяемого из отношения стоимости 1 кв. м. общей площади, указанной в настоящем договоре и установленной Застройщиком на момент внесения очередного платежа стоимости 1 кв. м. в строящихся домах в Пушкинском районе Московской области.

4.3. Участники долевого строительства имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых специализированной организацией (кадастровым инженером), будет более чем на 2% больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты по оплате Цены Договора в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.5. В случае досрочного ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит взаиморасчеты по Договору в соответствии с п. 4.1, 4.4 Договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.6. В указанную в п. 4.1. настоящего Договора цену включена сумма в размере 200 000,00 (Двести тысяч) рублей 00 копеек, являющаяся обеспечением исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору (обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж является способом обеспечения исполнения обязательств, установленным соглашением сторон в соответствии с п. 1. ст. 329 и ст. 381.1 Гражданского кодекса РФ. На сумму обеспечительного платежа не начисляются какие-либо проценты. При отказе/уклонении Участника долевого строительства от государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему договору, отказе от исполнения договора до его государственной регистрации либо досрочном его расторжении по инициативе Участника долевого строительства, обеспечительный платеж возврату не подлежит. После ввода объекта в эксплуатацию обеспечительный платеж засчитывается в счет исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате цены настоящего договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену настоящего договора (внести денежные средства) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. Участник долевого строительства с момента получения Квартиры по акту приема-передачи/составления одностороннего акта в установленном Договором порядке обязан производить оплату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным законодательством РФ. До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранный по результатам открытого конкурса в соответствии с Жилищным законодательством РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организацией, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить и/или иным образом передать свои права (в том числе требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо и/или обременить Квартиру и/или свои права по Договору правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав (в том числе требований) по настоящему Договору до момента полной оплаты цены Договора допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с предварительного письменного согласия Застройщика.

Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производят Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия объекта недвижимости проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12 В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену настоящего договора (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером) и увеличением общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 2% кв.м.,

Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.6. Договора за вычетом стоимости площади, составляющей 2% (Два) процента от проектной площади Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, до подписания Акта приема-передачи Квартиры за счет собственных средств.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязуется обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски).

5.2.2. Застройщик обязуется обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до 201 года.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, с характеристиками, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора и в состоянии (с отделкой), согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору по акту приема-передачи в течение (), начиная с 201 года.

При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный указанный срок, Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи Объекта долевого строительства (Квартиры). В этом случае, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направит Участнику долевого строительства уведомление, содержащее соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Дополнительное соглашение должно быть оформлено не позднее тридцати дней со дня получения указанного уведомления. По истечении указанного срока при отсутствии ответа Участника долевого строительства соглашение об изменении срока считается достигнутым. Участник долевого строительства, отказавшийся принять почтовое отправление от Застройщика либо не явившийся в установленный оператором почтовой связи срок для получения почтового отправления, считается извещенным соответственно с момента отказа в принятии письма либо истечения срока его получения. В случае перемены Участником долевого строительства своего адреса и неуведомлении об этом Застройщика в письменном виде, почтовые отправления посыпаются по последнему известному месту жительства или месту нахождения адресата и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится.

5.2.5. Подписать с Участником долевого строительства Промежуточный Акт о взаиморасчетах в течение тридцати рабочих дней от даты оплаты Цены Договора, осуществляющей в соответствии с п.4.1. настоящего Договора.

5.2.6. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, предоставление которой предусмотрено нормами ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в п. 5.2.7 настоящего Договора) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантирован срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.8. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь помещений в пределах 2 % их проектной площади, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 1.2. настоящего договора;
- изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов;

- размещение в квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляй и т.д.);
- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.2.9. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером), и уменьшения общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 2%, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне выплаченную Участником долевого строительства сумму денежных средств (за вычетом допустимых 2%) в соответствии с п.4.4 Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении им условий настоящего Договора.

5.2.10. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним его нотариально удостоверенной копии и/или оригинала разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.2.11. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа по настоящему Договору, указанного в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной ста пятидесяти ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.6. При отказе/уклонении Участника долевого строительства от государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему договору, отказе от исполнения договора до его государственной регистрации либо досрочном расторжении договора по собственной инициативе Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере обеспечительного платежа, предусмотренного п. 4.6 настоящего договора.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его

регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. В случае отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров (при этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров). В случае если договоренность между Сторонами не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования в Пушкинский городской суд Московской области (ст. 32 ГПК РФ).

9.3. Стоящие на земельных участках объекты (ДОУ, торгово-бытовое учреждение, здание парковки), включая в том числе объекты социальной инфраструктуры, и относящиеся к ним объекты инженерной инфраструктуры не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Приложение № 1 – Ведомость отделки квартиры.
- 10.2. Приложение № 2 – Расположение Квартиры в Многоквартирном доме.
- 10.3. Приложение № 3 – План квартиры в Многоквартирном доме.
- 10.4. Приложение № 4 – График финансирования

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «КВС МСК», 140070, Московская область,
г. Люберцы, рабочий поселок Томилино,
улица Гоголя, дом 54, корпус 2, помещение Ж,
ОГРН 1127847484049
ИНН 7802801583, КПП 780201001,
Р/сч 40702810340000040316
В ПАО Сбербанк России г. Москва,
К/сч 3010181040000000225,
БИК 044525225

Участник долевого строительства:

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«КВС МСК»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Рашит Ишбулдович
М.П.

ФИО

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «____» ____ 201_ года

**Ведомость отделки квартиры № ____ (подъезд ___, секция ___)
 в жилом корпусе № ____ в с. Тарасовка, Пушкинского района Московской области**

Настоящее Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Росреестра.

№ п-п	Наименование	Вид отделки	Помещения
1.	полы	песчано-цементная стяжка, линолеум	Все помещения, включая кухню и коридоры, за исключением лоджии/балкона
		Плитка	ванная комната, санузел
2.	стены	первичная штукатурка, простые обои	Все жилые комнаты, коридоры, кухня
		первичная штукатурка, покраска	Ванная комната, санузел, за исключением лоджии/балкона
3.	потолки	акриловая окраска	Все помещения, включая кухню, коридоры, ванную комнату, санузел, за исключением лоджии/балкона
4.	межкомнатные двери	простые	Все комнаты, включая кухню, ванную комнату, санузел
5.	входная дверь	деревянная усиленная	--
6.	сантехнические и электроприборы	раковины, электроплита, ванна, унитаз	Кухня, ванная комната, санузел соответственно
7.	окна	ПВХ профили	с подоконниками, с остеклением лоджии

Примечания:

* На основании письменного заявления Участника долевого строительства Застройщик вправе не производить отделку (либо произвести частичную отделку) квартиры, что не влияет на стоимость договора участия в долевом строительстве № ____ от «____» ____ 201_ года.

** Застройщик оставляет за собой право замены материалов отделки, изменения параметров и способов отделки в случае, если эти изменения не повлияют на качество отделки в сторону ухудшения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
 «КВС МСК»
 Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Рашит Ишбулдович
 М.П.

ФИО

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____ от « ____ » 201_ года

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ

в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями по адресу:
Московская область, Пушкинский район, с. Тарасовка, корпус ___, подъезд ___, секция ___, этаж ___,
строительные оси _____, общ. пл. ____ м²

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«КВС МСК» Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Рашит Ишбулдович
М.П.

ФИО

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «____» 201_ года

ПЛАН КВАРТИРЫ

в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями по адресу:
Московская область, Пушкинский район, с. Тарасовка, корпус ___, подъезд ___, секция ___, этаж ___,
строительные оси _____, общ. пл. ____ м²

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«КВС МСК»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Рашит Ишбулдович
М.П.

ФИО

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№ ___ от «___» ____ 20__ года

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

Настоящее Приложение № 4 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Росреестра.

Сумма платежа в квартал: _____ рублей

Всего платежей: _____ рублей

Процент индексации: _____ годовых

№	Дата	Сумма	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток

Задстройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«КВС МСК»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Рашит Ишбулдович
М.П.

ФИО