

**Договор
участия в долевом строительстве № Бал-2/2-7-130**

г. Москва

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФЛИНКБАУ», Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008617889 выдано 30.03.2007 г. Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве, основной государственный регистрационный номер 5077746439580, в лице Генерального директора Матюшова Д.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **Гражданин РФ** _____, пол мужской, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина _____, выдан ОВД города Москвы, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой, многоквартирный 20-25-этажный, 4-подъездный монолитно-кирпичный дом, общей площадью 40 723,74 кв.м., (материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас, стены монолитные железобетонные и из мелкоштучных каменных материалов; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – класс «В», класс сейсмостойкости – сейсмичность района работ 5 баллов), расположенный по адресу: **Московская область, г. Балашиха, мкр. 28 «пос. Первомайский», корп. 2** (далее – **Многоквартирный дом**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику по цене _____ (_____) рублей **00** копеек, объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется в срок, предусмотренный Договором, оплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, а именно, **двухкомнатная** квартира проектной площадью _____ кв.м. (площадь комнаты – _____ кв.м., площадь комнаты – _____ кв.м.), в том числе площадь балкона с коэффициентом 0,3 и/или лоджии с коэффициентом 0,5, расположенная во **2** секции, на _____ этаже 20-этажной секции Многоквартирного дома переменной этажности (далее – Квартира).

1.2.1. Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, является проектной, фактическая площадь Квартиры будет определена на основании обмеров, осуществленных органами технической инвентаризации.

1.2.2. План расположения Квартиры на этаже указан в Приложении № 1 к Договору, Техническое описание Квартиры на момент передачи Участнику содержится в Приложении № 2 к Договору. Приложения № 1, 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Застройщик вправе вносить изменения в планировочные решения здания по своему усмотрению без согласования с Участником.

1.2.3. Право собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи участнику Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости». Регистрация права собственности осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

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

1.2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в редакции, действующей на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику – не позднее 31 января 2021 г.

1.5. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома. Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному дому после его ввода в эксплуатацию.

2. Основания для заключения настоящего Договора

2.1. 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. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании:

- Разрешения на строительство от 20.06.2017 г. № RU50-01-8387-2017, выданного Министерством строительного комплекса Московской области;

- Договора № 6364 аренды земельного участка от 25.07.2019 г., кадастровый номер земельного участка 50:15:0010604:67.

2.3. Проектная декларация от 10.10.2011 г. размещена Застройщиком в сети Интернет по адресу <http://balashiha28.ru/>

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника, в предусмотренном Договором размере и порядке, денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

3.1.1.1. Уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены Договора.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства для возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения функционирования Объекта долевого строительства, а также затрат по сносу расположенных на территории застройки жилых и иных объектов, выносу сетей и других расходов, связанных с освобождением территории для строительства, предусмотренных проектом планировки территории.

3.1.3. Осуществляет строительство Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участниками.

3.1.4. Застройщик обеспечивает возможность просмотра Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства на завершающей стадии строительства и подписания предварительного акта осмотра, с момента, когда Застройщиком может быть обеспечена безопасность Участника долевого строительства в процессе такого осмотра.

3.1.5. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.6. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором. Сообщение направляется Участнику по почте по указанному Участником почтовому адресу для корреспонденции, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. В этом случае сообщение считается доставленным по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления корреспонденции в почтовое отделение по месту нахождения Участника.

3.1.7. В срок, указанный в п.1.3 настоящего Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате цены Договора в полном объеме, передает Участнику по передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью Договора, а также передает участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.1.8. В течение трех рабочих дней с даты подписания передаточного акта сообщает в управляющую компанию сведения о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

3.1.9. Гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства свободен от текущих имущественных прав, а именно права под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебных разбирательств.

3.1.10. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника на Квартиру.

3.1.11. Постановка на кадастровый учет Квартиры Участника осуществляется в соответствии со ст.19 Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ, без взимания дополнительной оплаты с Участника.

3.1.12. Сообщает по письменному требованию Участника информацию, касающуюся строительства Многоквартирного дома и Квартиры.

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

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 Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участниками 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.

3.2.3.1. Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом в соответствии с п. 3.1.6. настоящего Договора) не прибыл для приемки Квартиры, Застройщик, в соответствии с п. 6, ст. 8 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором срока 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, и Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени). С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

3.2.3.2. Если Участник, при соответствии технического состояния Квартиры описанию в Приложении № 2 к настоящему Договору, уклоняется от подписания акта о передаче Квартиры, ссылаясь на несущественные дефекты, которые могут быть устранены Застройщиком в срок до 10 рабочих дней, то подобный отказ является необоснованным. В этом случае Застройщик, в соответствии с п.6, ст. 8 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по истечении 14 (Четырнадцать) календарных дней со дня, предусмотренного Договором сроком 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, и Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени). С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

3.2.4. Подписание передаточного акта на Квартиру осуществляется в офисе продаж Застройщика по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Полевая д. 2 (вход со стороны ул. Полевой).

3.2.5. С момента приема Квартиры по передаточному акту до выбора собственниками Квартир в Многоквартирном доме способа управления Многоквартирным домом и заключения ими договора управления Многоквартирным домом с соответствующей организацией Участник несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства и уплачивают коммунальные услуги управляющей компании, определенной Застройщиком.

3.2.6. После подписания передаточного акта Квартиры до момента государственной регистрации права собственности Участниками на Квартиру, Участник не вправе производить любые перепланировки и (или) переоборудования, изменения в несущих и ненесущих стенах. Ответственность за производство таких работ, согласование и регистрация в соответствующих органах возлагается в полном объеме на Участника.

3.2.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в п.п. 4.3 Договора и подписания передаточного акта Квартиры.

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

3.2.9. Участник выражает согласие на размещение рекламной конструкции - коммерческого обозначения Застройщика DM HOLDING (ДМ ХОЛДИНГ) на крыше многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 28 «пос. Первомайский», корп. 2 (строительный адрес) в период строительства дома, а также бессрочно после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2.10. Участник вправе уступить права требования по настоящему Договору только после уплаты им цены Договора, уведомив Застройщика о состоявшейся уступке прав требований в течение трех календарных дней с даты подписания договора уступки прав. Участник предоставляет Застройщику все необходимые документы и информацию о совершенной уступке в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

3.2.11. В случае совершения Участником сделки уступки прав по настоящему Договору прямо или косвенно нарушающей п. 3.2.10. настоящего Договора:

3.2.11.1. Участник обязан уплатить в пользу Застройщика штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены настоящего Договора;

3.2.11.2. Застройщик вправе:

не исполнять обязательства по настоящему Договору до соблюдения предусмотренной п. 3.2.10. процедуры уступки, а также уплаты предусмотренного п. 3.2.11.1. штрафа;

выдвигать против требования нового кредитора возражения, которые он имел против Участников с момента письменного согласования Застройщиком перехода прав требования по настоящему Договору к новому кредитору.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Стоимость одного квадратного метра площади Квартиры составляет _____ (_____) рублей **00** копеек и не подлежит изменению.

4.2. В соответствии с настоящим Договором цена Договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра и проектной площади Квартиры с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3 и/или лоджии с коэффициентом 0,5.

4.3. Цена Договора, подлежащая уплате Участником, составляет _____ (_____) рублей **00** копеек, НДС не облагается, и подлежит оплате в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей **00** копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) **рабочих** дней с даты регистрации настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

- сумма в размере _____ (_____) рублей **00** копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 10 (Десяти) **рабочих** дней с даты регистрации настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.4. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения функционирования Объекта долевого строительства, а также затрат по сносу расположенных на территории застройки жилых и иных объектов, выносу сетей и других расходов, связанных с освобождением территории для строительства, предусмотренных проектом планировки территории, и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Участником.

4.5. Цена Договора корректируется в случае изменения проектной площади Квартиры, указанного в пункте 1.2 Договора, определенной в соответствии с проектной документацией, в сравнении с фактической площадью Квартиры, определенной по данным органов технической инвентаризации.

4.5.1. При увеличении площади Квартиры, в сравнении с проектной, по данным органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, Цена Договора увеличивается на стоимость такого увеличения, которая определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, на разницу между фактической площадью и проектной площадью.

Участник обязан оплатить стоимость увеличения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента надлежащего уведомления его Застройщиком по указанному Участником почтовому адресу для **корреспонденции**, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

4.5.2. При уменьшении площади Квартиры, в сравнении с проектной, по данным органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, цена Договора уменьшается на стоимость такого уменьшения, которая определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, на разницу между проектной площадью и фактической площадью.

Застройщик обязан вернуть Участнику ранее уплаченные им денежные средства в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента получения письменного заявления от Участника на возврат денежных средств на расчетный счет, указанный Участником.

5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, исчисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры и действует в течение 5 (Пять) лет.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Гарантийный срок на стеклопакеты, фурнитуру и регулировку оконных конструкций составляет один год.

5.4. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий строительных норм и правил 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 Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения расходов Участника на устранение недостатков.

5.5. Участник вправе 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 двухмесячный срок, Участник имеет право предъявить иск в суд.

5.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 самими участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участникам долевого строительства 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.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора и ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по 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 Договором срока внесения платежей, **предусмотренных пунктом 4.3** Договора, Участник долевого строительства уплачивают 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.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику по указанному Участником почтовому адресу для корреспонденции предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях

неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участниками предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника от его получения или в связи с отсутствием участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора.

6.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика и сообщить Участнику.

6.5. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства 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, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.6. В случае расторжения Договора до окончания срока его действия по инициативе Участника при отсутствии нарушения обязательств, предусмотренных Договором со стороны Застройщика, проценты за пользование денежными средствами Участнику не выплачиваются.

6.7. Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной.

6.8. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на 2 (Два) месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, которые делают Квартиру непригодной для использования.

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

- 1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющимся Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- 3) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.10. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.9. Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.10. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные ими по настоящему Договору в счет цены Договора.

6.11. 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 **по указанному Сторонами в разделе 11 настоящего Договора почтовому адресу для корреспонденции**, заказным письмом с описью вложения.

6.12. Участник обязан уведомить Застройщика о перемене своего места жительства и других данных (фактический адрес проживания, телефон для связи, электронная почта, реквизиты банковского счета), указанных в настоящем Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента наступления указанных обстоятельств, с использованием электронной почты Участника и Застройщика, указанной в настоящем Договоре и последующей передачей в течение 5 (пяти) рабочих дней подлинника уведомления о

соответствующих изменениях под оригинальную подпись уполномоченного лица Застройщика. Участник самостоятельно несет риск последствий, вызванных отсутствием у Застройщика указанных сведений.

6.12. Сторона, нарушившая свои обязательства по 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 Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

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

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шесть) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения 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. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, указанных в Договоре.

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

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию.

Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцать) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке, спор переносится на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

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.

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 извещать друг друга обо всех изменениях почтовых, платежных реквизитов, телефонов для связи, электронной почты или изменении персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующих изменений с использованием только электронной почты Участника и Застройщика, указанными в настоящем Договоре и последующей передачей в течение 5 (пяти) рабочих дней подлинника уведомления о соответствующих изменениях под оригинальную подпись уполномоченного лица Застройщика в случае наступления указанных обстоятельств у Участника и отправкой почтой России

заказным письмом с уведомлением о вручении – в случае наступления указанных обстоятельств у Застройщика. При этом Участник предоставляет извещение в указанный срок только под оригинальную подпись уполномоченного лица Застройщика. 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;

– Участник подтверждает, что способен понимать значение своих действий, или руководить ими, заключать Договор не под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение относительно природы сделки, либо тождества, или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению, заключать Договор не под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась;

– **Уполномоченные** 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 не одна из сторон не скрыла 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.

9.8. Участник на обработку персональных данных, указанных в договоре, согласен.

9.9. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную 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 «ФЛИНКБАУ»

115184, Москва, Б. Овчинниковский пер., д. 26, стр. 5,

ОГРН 5077746439580, ИНН/КПП

7718635680/770501001

р/с – 40702810780310002620

Операционный офис «Московский № 1»

ПАО «АК БАРС» БАНК

БИК 049205805

к/с 30101810000000000805

Электронная почта:

office@dm-holding.ru

УЧАСТНИК:

Гражданин РФ _____, пол мужской, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан ОВД Района _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, электронная почта: _____

Реквизиты банковского счета: _____

Электронная почта

Реквизиты банковского счета: _____

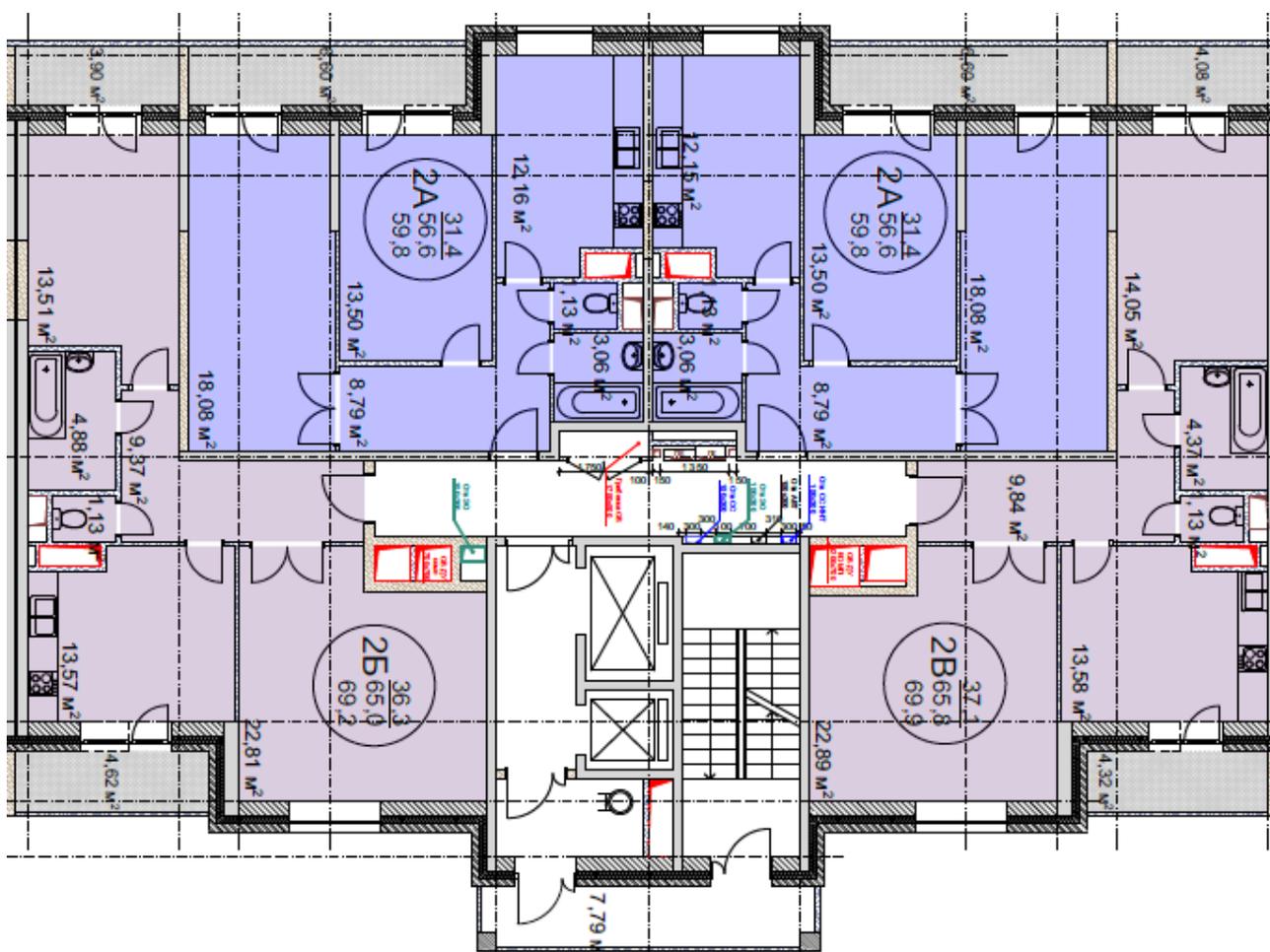
_____/Матюшов Д.Г./

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Бал-2/___ от «___» ___ 2020 г.

План расположения Квартиры на этаже

Квартира предварительный №___, проектная площадь ___ кв.м, в том числе площадь балкона, лоджии, расположенная по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 28 «пос. Первомайский», корп. 2, секция 2, этаж 7.



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «ФЛИНКБАУ»

УЧАСТНИК:

_____/Матюшов Д.Г./

М. П.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Бал -2/___ от «__» _____ 2020 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ БЕЗ ОТДЕЛКИ

1. Помещение без отделки.
2. Стены:
 - 2.1. Внутренние межквартирные несущие стены – монолитные железобетонные.
 - 2.2. Перегородки - внутриквартирные из гипсобетонных пазогребневых блоков выполняются полностью (100%).
 - 2.3. Перегородки межквартирные - двойные из газосиликатных блоков.
3. Полы:
 - 3.1. Монолитная ж/б плита без выравнивающей стяжки.
4. Потолки:
 - 4.1. Монолитная ж/б плита с трубной разводкой под освещение.
5. Высота помещения от верха ж\б плиты перекрытия до потолка 2,80 м.
6. Входная дверь – металлическая.
7. Оконные блоки – ПВХ с двухкамерными стеклопакетом без установки подоконников.
8. Электрооборудование:
 - 8.1. Выполняется эл. разводка от этажного распределительного щита с 1-но фазным вводом в квартиру с установкой вводного электросчетчика механизации, и электросчетчика в общем коридоре .
9. Отопление выполняется с разводкой трубопроводов по квартире с установкой конвекторов по проекту и установкой счетчика в отдельном помещении общего коридора.
10. Водоснабжение (холодное и горячее) выполняется от общих стояков с установкой запорной арматуры на отходящем трубопроводе и установкой водосчетчиков горячей и холодной воды, без установки полотенцесушителей.
11. Канализация выполняется отводами от стояков с установкой заглушек.
12. Вентиляция приточно-вытяжная обменная с естественным побуждением, с вытяжкой через вытяжные каналы санузлов и кухню.
13. Кабельная разводка для слаботочных систем выполняется только в стояках общих коридоров. Для квартир выполняется прокладка закладных деталей в полу от щитка СС.
14. Квартира оборудуется радиорозеткой на кухне с разводкой по полу.
15. В коридоре квартиры на потолке над входом устанавливается противопожарный и охранный датчики.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «ФЛИНКБАУ»
Генеральный директор

УЧАСТНИК:

_____/Матюшов Д.Г. /

м.п.

_____/_____ /

