

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «10 квартал», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области 11 февраля 2014 года, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 50 № 014020725, ОГРН 113505000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001, адрес: 141895, Московская обл., г. Дмитров, село Озерецкое, ул. Весенняя, дом № 29, комната 2, в лице _____, действующего на основании доверенности _____ от _____ г., с одной стороны, и

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

1. Термины и определения.

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

Многokвартирный дом (далее – Дом) — Жилой дом № 28 (строительный номер по проекту планировки), месторасположение указано в Приложение № 1 (Схема расположения многоквартирных домов на участке № 10), состоит из 4-х этажей с мансардным этажом общей площадью квартир ориентировочно **3253,0 (Три тысячи двести пятьдесят три целых ноль десятых) кв. м.**, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке **50:04:0110301:188** площадью **17258** кв.м., соответственно расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, с/п Габовское, в районе с. Озерецкое, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон», принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, указанного в п. 2.2.1.2 настоящего договора, далее по тексту – «Земельный участок».

Наружные стены трёхслойные, состоят из облицовочных гладких бетонных блоков толщиной 90 мм под покраску. Утеплитель жесткий пенополистирол ПСБ-С-35. Несущий внутренний слой из керамзитобетонных блоков, толщиной 390 мм. Междуетажные перекрытия из сборных железобетонных плит. Класс энергоэффективности - "В" (высокий). Сейсмостойкость проектом не задана.

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

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Условный номер квартиры	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Проектная общая площадь, м2	Количество комнат	Проектная Площадь комнат		Проектная Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Проектная площадь, м2	Наименование помещения	Проектная площадь, м2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	жилое							прихожая	
								кухня	
								с/у	

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры) указывается в Приложении № 2 к настоящему договору. Общее имущество – созданные за счет средств участника долевого строительства помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и

обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на земельном участке объекты; инженерные сети водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, асфальтовое покрытие дорог, в пределах земельных участков с кадастровыми № 50:04:0110301:188.

Проектирование и строительство Дома, включая Квартиру, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»).

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

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

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

2.2.1.1. Разрешением на строительство № RU50520000-287, выданным Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области «30» декабря 2011 года;

2.2.1.2. Договором аренды земельных участков № 4 - АР от 15.03.2013, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «10 квартал» и Обществом с ограниченной ответственностью «Мега-Мечта», зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50 50-04/048/2013-449 (далее – «Договор аренды»), в редакции дополнительного соглашения № 1 от 15 апреля 2018 года, зарегистрированного 05 октября 2018 года за номером 50:04:0110301:208-50/004/2018-190, (далее – «Договор аренды»).

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: наш.дом.рф.

2.2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении расположенном по адресу: Московская область, г. Дмитров, с. Озерецкое, ул. Весенняя, д. 29, комн. 2 в течение рабочего времени **10:00-18:00**.

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

2.3. Планируемый срок сдачи Дома в эксплуатацию – **4 квартал 2020 г.**

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

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

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

3.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Квартиру произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Квартиры по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.6 Договора.

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

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

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

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

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

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии письменного согласования с Застройщиком договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, и возможна с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению **«Цены договора»** согласно п. 4.1 настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, на земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет _____ **рублей 00 копеек** (далее – Цена Договора).

4.2. Указанная в п.4.1. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства из собственных средств в размере _____ рублей 00 копеек в порядке, предусмотренном законодательством, в соответствии с Графиком платежей (Приложение №4).

4.3. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной в момент уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

4.4. Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в пункте 13 Договора, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление). С момента получения Уведомления Участник долевого строительства осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

4.5. Окончательная стоимость Квартиры Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с общей площадью Квартир (с учетом площадей помещений вспомогательного назначения) по данным обмеров БТИ.

4.6. При расхождении площади Объекта долевого строительства, указанной в документах технической инвентаризации с площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора, менее чем на 5% Стороны дополнительные расчеты не производят. В случае значительного (более чем на 5%) расхождения фактической площади Объекта с площадью Объекта, указанного в п. 1.1 Договора и при наличии у Застройщика свободных жилых помещений, Стороны вправе произвести замену Объекта в порядке, установленном Застройщиком, на иной, максимально приближенный по площади к Объекту в соответствии с параметрами, указанными в п.1.1. Договора, а при отсутствии у Застройщика свободных жилых помещений, согласовать с Застройщиком рассрочку погашения доплаты/переплаты Цены договора на срок до 3-х месяцев. При взаиморасчетах Стороны исходят из полной инвестиционной стоимости 1 (Одного) кв. м. общей площади Объекта долевого строительства помноженной на общую площадь Объекта по паспорту БТИ.

5. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

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

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

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

Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания Сторонами передаточного Акта.

6. Передача объектов долевого строительства.

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

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

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

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

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

7. Обеспечение выполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван в порядке, соответствующем законодательству РФ по инициативе Застройщика. При этом, Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный

непосредственно под Домом, и внести соответствующие изменения в настоящий Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

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

7.3. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

7.4. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 (одна целая две десятых) процента от суммы, указанной в п.4.1. настоящего Договора. При увеличении цены договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

9. Порядок разрешения споров.

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

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

10. Ответственность Сторон.

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

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п. 4.2 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования и взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от «Цены договора», указанной в п. 4.1. настоящего Договора .

10.4. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств установленных п. 6.5. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 5 % от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

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

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

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

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

12. Заключительные положения.

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

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

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

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

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

12.6. Неотъемлемой частью Договора является:

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

Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства, квартира.

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

Приложение № 4 — График платежей

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью "10 квартал"

Адрес: 141895, Московская обл., г. Дмитров, село Озеречкое, ул. Весенняя, дом № 29, комната 2

ОГРН 1135050000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001

Р/с № 40702810000000700916 в Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»; к/с30101810445250000360; БИК 044525360

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

_____ (_____)

подпись

м.п.

«Участник долевого строительства»:

Гражданин РФ

Дата рождения:

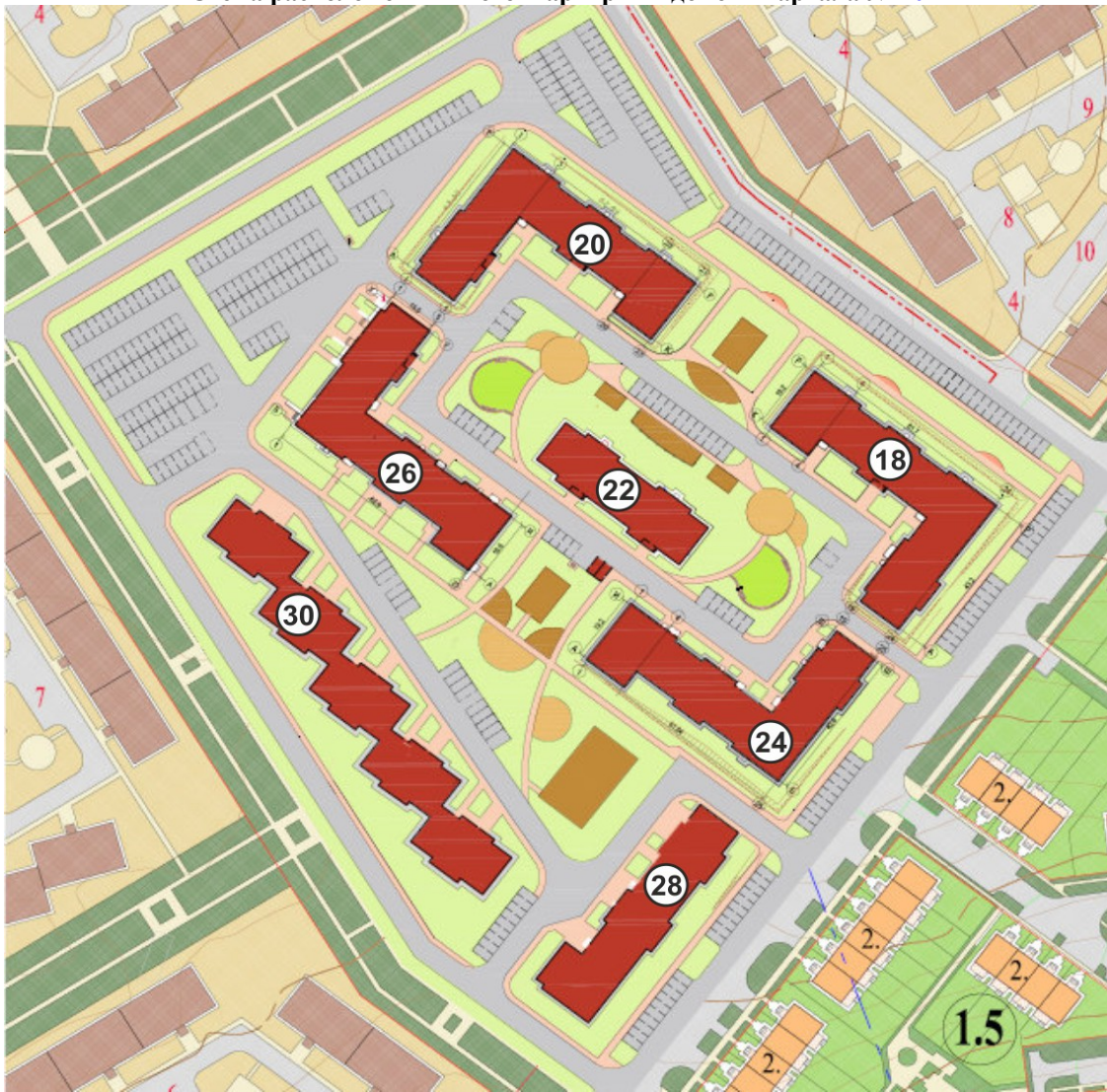
Место рождения:

Паспорт гражданина Российской Федерации _____, зарегистрированный по адресу: _____

_____ (_____)

(подпись)

Схема расположения многоквартирных домов квартала № 10



Подписи сторон:

Застройщик:
ООО «10 квартал»
Представитель по доверенности
№ _____
от _____ г.

ПОДПИСЬ (М.П.)

Участник долевого строительства:

(подпись)

**Описание Объекта долевого строительства, квартира № _____ (строительный).
Квартира с «базовой» отделкой.**

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

12. Монтаж сетей ВК.

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

13. Монтаж системы отопления.

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

14. Монтаж системы газоснабжения.

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

15. Монтаж стояков вентиляции и дымохода.

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

16. Электроснабжение.

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

17. Монтаж слаботочных сетей.

- 17.1. Ввод оптоволоконного кабеля в общедомовую шитовую. Монтаж слаботочных этажных щитов. Ввод слаботочного кабеля в помещение прихожей.
- 17.2. Выполняется монтаж автономных дымовых извещателей пожарной сигнализации по проекту.
- 17.3. Подключение интернета, телефона осуществляется по дополнительному соглашению.

Квартира с отделкой ПЧС.

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

13. Монтаж сетей ВК.

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

14. Монтаж системы отопления.

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

15. Монтаж системы газоснабжения.

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

16. Монтаж стояков вентиляции и дымохода.

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

17. Электроснабжение.

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

18. Монтаж слаботочных сетей.

- 18.1. Ввод оптоволоконного кабеля в общедомовую щитовую. Монтаж слаботочных этажных щитов. Ввод слаботочного кабеля в помещение прихожей.
- 18.2. Выполняется монтаж автономных дымовых извещателей пожарной сигнализации по проекту.

19. Отделочные работы.

- 19.1. Выполняются подготовка пола под устройство наливных полов и обмазочная гидроизоляция в санузлах.
- 19.2. Выполняется грунтовка и шпатлевка стен за 2 раза (под оклейку обоями), установка подоконников из ПВХ профиля, отделка боковых поверхностей оконных и дверных балконных откосов производится с использованием пластиковых откосов. Выполняется штукатурка, шпатлевка откосов входной двери.
- 19.3. Выполняется подводка водопровода и канализации к проектным местам установки сантехприборов: унитаза, умывальника, ванны, полотенцесушителя, кухонной мойки, умягчителя воды. Установка сантехприборов не выполняется.
- 19.4. Устраивается горизонтальная разводка естественной вентиляции от отводов стояков до проектных мест установки вентиляционных решеток. Решетки не устанавливаются.
- 19.5. Выполняется монтаж внутренней эл. разводки от электрического щитка к проектным положениям розеток, выключателей, светильников с установкой монтажных коробок (без устройства монтажных крюков). Выполняется монтаж встроенного эл. щита с установкой диф. автомата, эл.автомата для подключения настенного газового котла и эл. автомата для накладной розетки на эл. щите. Монтаж розеток и выключателей и светильников не выполняется.
- 19.6. Выполняется внутриквартирная разводка сетей IP и TV в соответствии с планировкой с установкой монтажных коробок. Выполняется монтаж встроенного слаботочного щита. Монтаж розеток и установочного оборудования не выполняется; Подключение интернета, телефона осуществляется по дополнительному соглашению.

Подписи сторон:

Застройщик:

ООО «10 квартал»

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

_____ (_____)
ПОДПИСЬ

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)
(подпись)

Квартиры с отделкой ЧС (СТАНДАРТ).

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

13. Монтаж сетей ВК.

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

14. Монтаж системы отопления.

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

15. Монтаж системы газоснабжения.

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

16. Монтаж стояков вентиляции и дымохода.

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

17. Электроснабжение.

- 17.1. Выполняется монтаж этажного электрического щита на лестничной площадке с установкой счетчика учета электроэнергии и вводного автомата.

17.2. Выполняется монтаж накладного электрощита в квартирах с вводом кабеля, установкой диф. автомата, эл.автомата для подключения настенного газового котла и эл. автомата для накладной розетки на эл.щите.

17.3. Выполняется монтаж электроразводки от электрощита до газового котла.

18.Монтаж слаботочных сетей.

18.1. Ввод оптоволоконного кабеля в общедомовую щитовую. Монтаж слаботочных этажных щитов. Ввод слаботочного кабеля в помещение прихожей.

18.2. Выполняется монтаж автономных дымовых извещателей пожарной сигнализации по проекту.

18.3. Подключение интернета, телефона осуществляется по дополнительному соглашению.

19.Отделочные работы.

19.1. Выполняются подготовка полов под устройство «чистового покрытия» и обмазочная гидроизоляция в санузлах.

19.2. Выполняется грунтовка и шпатлевка стен за 2 раза (под оклейку обоями), установка подоконников из ПВХ профиля, отделка боковых поверхностей оконных и дверных балконных откосов производится с использованием пластиковых откосов. Выполняется штукатурка, шпатлевка откосов входной двери.

19.3. Выполняется подводка водопровода и канализации к проектным местам установки сантехприборов: унитаза, умывальника, ванны, полотенцесушителя, кухонной мойки, умягчителя воды.

19.4. Устраивается горизонтальная разводка естественной вентиляции от отводов стояков до проектных мест установки вентиляционных решеток.

19.5. Выполняется монтаж внутренней эл. разводки от электрического щитка к проектным положениям розеток, выключателей, светильников с установкой монтажных коробок(без устройства монтажных крюков).Выполняется монтаж встроенного эл.щита с установкой диф. автомата, эл.автомата для подключения настенного газового котла и эл. автомата для накладной розетки на эл.щите. Выполняется внутриквартирная разводка сетей IT и TV в соответствии с планировкам с установкой монтажных коробок. Выполняется монтаж встроенного слаботочного щита.

19.6.Выполняется настилка на полы керамической плитки в санузле, в остальных помещениях ламината, класс не ниже 32-го;

19.7.Выполняется оклейка стен виниловыми обоями на флизилиновой основе и облицовка плиткой в санузле.

19.8. Выполняются натяжные потолки с устройством закладных деталей под светильники.

19.9. Выполняется монтаж межкомнатных дверных блоков серии Skinny с отделкой шпоном файн-лайн в комплекте.

19.10.Выполняется монтаж сантехприборов: унитаза, умывальника, ванны, полотенцесушителя, смесителя для умывальника, душевого комплекта для ванной.

19.11. Устанавливаются вент.решетки.

19.12. Выполняется монтаж розеток, выключателей, выполняется установка точечных светильников в санузлах и кухне

19.13. Выполняется установка розеток IT и TV в соответствии с планировками.

Подключение интернета, телефона осуществляется по дополнительному соглашению.

20.Кухня (если указано в договоре).

20.1. Выполняется монтаж кухонного гарнитура с фасадом из ламинированный ЛДСП панелей, столешницей МДФ, с навесными шкафами. Кухонный фартук-пластиковая панель или плитка.

20.2. Перечень поставляемого кухонного оборудования: мойка нержавеющая в комплекте с сифоном и смесителем, газовая варочная панель на 4-комфорки, кухонная вытяжка, электрический духовой шкаф.

Подписи сторон:

Застройщик:

ООО «10 квартал»

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

_____ (_____)

ПОДПИСЬ

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)

(подпись)

**План объекта долевого строительства, квартира № _____ (строительный)
на этаже:**

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО «10 квартал»
Представитель по доверенности
№ _____
от _____ г.

ПОДПИСЬ (_____)
М.П.

Участник долевого строительства:

(подпись) (_____)

График платежей

Сумма платежей по Договору долевого участия составляет _____ рублей 00 копеек и выплачивается в следующем порядке:

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа (руб)
1-й платеж	В течение 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней после даты государственной регистрации договора	
	Итого:	

Подписи сторон:

Застройщик:

ООО «10 квартал»

Представитель по доверенности

№ _____

от _____ г.

_____ (_____)

ПОДПИСЬ

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)

(подпись)