

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Москва

_____ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Телсиком групп», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», ИНН 7715821600, ОГРН 1107746598761, Свидетельство серия 77 № 012330477, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 г. Москвы 29.07.2010 года, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.19, в лице _____, с одной стороны и

участник долевого строительства – _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____ года., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, с другой стороны,

именуемые вместе Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный _____-х секционный _____-ти этажный жилой дом _____ (корпус _____) с внутриквартальными сетями и сооружениями микрорайона, расположенный по адресу: **Московская область, Ленинский район, восточнее Ермолино,**

уч. № 13 (далее по тексту - **Здание**), кадастровый (или условный) номер земельного участка № _____, общей площадью _____ кв.м, принадлежащий Застройщику на праве собственности и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, после чего принять объект долевого строительства (п.1.2. настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

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

Номер секции Здания: _____;

Этаж – _____;

Условный номер Квартиры – _____;

Количество комнат - _____;

Проектная общая площадь Квартиры – _____ (_____) **кв.м**, в том числе площадь балкона/лоджии (с применением понижающих коэффициентов БТИ).

План расположения Квартиры на этаже указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте является Проектной, Строительная общая площадь Квартиры, состоящая из площади Квартиры и площади балкона (лоджии) (далее по тексту – Строительная общая площадь Квартиры) будет определяться по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) или ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», с учетом пп.4.4.1., 4.4.2 настоящего Договора.

У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является подтверждением права общей долевой собственности на общее имущество в Здании.

Состав общего имущества Здания и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Сроком ввода Здания в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНиП - не позднее « » _____ года.

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

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

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента ввода Здания в эксплуатацию.

2. Правовое обоснование договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Квартиры в Здании по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее д. Ермолино, уч. № 13, корпус ____ с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Квартиру в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО «Телсиком групп» (Редакция № 2), зарегистрирован 10.08.2011г. Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г. Москве за ГРН 2117747697406;

б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №012330477 от 29 июля 2010г., зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве, ОГРН 1107746598761;

в) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица серия 77 №012330478 от 29 июля 2010г., поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы №15 по г. Москве, ИНН 7715821600, КПП 771501001;

г) Разрешение на строительство № _____ от ____ _____ года, выданное Администрацией муниципального образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области, сроком действия до _____ года;

д) Свидетельство о государственной регистрации права серия _____ № _____ от ____ _____ года, выданное 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 ____ _____ года сделана запись регистрации № _____;

е) Проектная декларация на строительство Здания, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее д. Ермолино, уч. № 13, корпус ____.

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

2.4. Вид разрешенного использования Земельного участка – для жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Квартиры. Денежные средства Участника, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору являются средствами целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС, предъявленный сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги.

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

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

- строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, включая, но не ограничиваясь оплатой приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включая, но не ограничиваясь:

- оплату целевых кредитов, займов и процентов по ним, которые могут фактически использоваться в целях строительства Здания;

- возмещением затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, а также, в случае необходимости, межевания земельных участков на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- возмещением затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- возмещением затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещением затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

- возмещением затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

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

заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;

контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;

контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства (Квартиры).

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

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

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

3.1.6. В течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента ввода Здания в эксплуатацию, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

3.1.8. После уведомления Участника о вводе в эксплуатацию Здания, уточнения общей площади Здания и Квартиры Сторонами, завершения взаиморасчетов (п.3.2.3.; п.3.2.4.) и передачи Квартиры Участнику совместно с Участником изготавливает и подписывает Акт о реализации настоящего Договора (далее - Акт реализации).

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

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

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

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

3.1.13. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) Учредительные документы Застройщика;
- б) Свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) Свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

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

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

3.1.15. Застройщик берет на себя обязательство самостоятельно обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора, а также права собственности Участника на Квартиру, при условии предоставления Участником нотариально удостоверенной доверенности, оформленной на представителя Застройщика, а также других документов, необходимых для государственной регистрации.

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

3.1.16. Застройщик обязуется самостоятельно и за свой счет получить документы, содержащие описание Квартиры, соразмерно ее площади (Кадастровый паспорт) по настоящему Договору.

3.2. Обязательства и права Участника:

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

3.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, согласно п.3.2.2., составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

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

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта до заключения договора управления с управляющей организацией.

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

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

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

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а так же с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.6. Участник оплачивает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также регистрацией права собственности Участника на Квартиру и передает квитанции об их оплате Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

3.2.7. Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику нотариально удостоверенную форму доверенности, оформленную на

представителя Застройщика, а также другие документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а также права собственности Участника на Квартиру.

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

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

3.2.10. Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру заключает договор управления Зданием с Управляющей организацией, предоставленной Застройщиком.

Расчитанная Управляющей организацией Плата за содержание Квартиры вносится Участником авансом за два месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.11. Участник подтверждает, что он уведомлен о том факте и согласен с тем, что на земельном участке, находящимся у Застройщика в собственности, на основании документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, будут построены с привлечением средств третьих лиц иные объекты недвижимости в соответствии со «Схемой планировочной организации земельного участка по адресу Московская область, Ленинский район, восточнее д. Ермолино, уч. № 13» (далее - Генплан), утвержденным Администрацией городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области от 30.09.2011 г.

3.2.12. Настоящим, Участник выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Зданием, а также земельных участков под иные объекты недвижимости в соответствии с указанным Генпланом. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в пункте 3.2.11. настоящего Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на праве собственности на земельный участок, указанный в п. 3.2.11. настоящего Договора.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры и оплате услуг и затрат Застройщика, которая подлежит уплате Участником в порядке и сроки, указанные в п. 4.2. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, при этом:

цена одного квадратного метра площади Квартиры, включающей в себя общую площадь Квартиры и площадь балконов (лоджий) с применением понижающих коэффициентов БТИ, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. НДС не облагается.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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

Стороны договорились, что 100% Цены договора Участник оплачивает Застройщику в течение 07 календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, с указанием в Назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № от года. НДС не облагается», за

Участник обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора, путем направления на электронный адрес Timakov@mr-group.ru платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

4.3. Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случаях, предусмотренных п.п. 4.4.1., 4.4.2. и 4.4.3. настоящего Договора – подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. раздела II настоящего Договора (далее – Проектная общая площадь Квартиры), определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и реальной площади Квартиры, которая будет установлена органом, производящим техническую инвентаризацию (далее – Строительная общая площадь Квартиры).

Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в случаях изменения Проектной общей площади Квартиры в соответствии с пунктами 4.4.1., 4.4.2. и 4.4.3. настоящего Договора.

4.4.1. Если в результате окончательного определения общей площади Квартиры Сторонами Строительная общая площадь Квартиры окажется больше Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Строительной и Проектной общей площадью Квартиры (далее – Излишки площади).

Стороны договорились, что при окончательных взаиморасчетах Строительная общая площадь Квартиры определяется по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) или ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» с учетом площади балкона (лоджии), рассчитываемой с применением понижающего коэффициента БТИ.

Участник обязан оплатить Излишки площади исходя из стоимости _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**, за один квадратный метр указанной площади.

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

4.4.2. Если в результате окончательного определения общей площади Квартиры Сторонами Строительная общая площадь Квартиры окажется меньше Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной и Строительной общей площадью Квартиры.

При этом в случае, если по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) или ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» площадь балкона (лоджии) в составе Строительной общей площади Квартиры будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным помещениям Квартиры, для целей настоящего пункта площадь балкона (лоджии) будет приниматься с понижающим коэффициентом БТИ.

Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства исходя из расчета: разность между Проектной и Строительной общей площадью Квартиры, умноженной на цену одного квадратного метра, исходя из стоимости _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**, за один квадратный метр, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Сторонами данных о Строительной общей площади Квартиры.

4.4.3. Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 4.4.1. и 4.4.2. настоящего Договора с момента получения Сторонами данных о Строительной общей площади Квартиры.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

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

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года и начинается со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться

от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

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

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

6. Односторонний отказ от исполнения договора и ответственность Сторон

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

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

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

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) рабочих дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном абз. 2 п.3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан 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, о чем сообщается Участнику в письменной форме.

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

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.4. настоящего Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

6.5. При расторжении настоящего Договора до окончания срока его действия (за исключением п.п. 5.4, 6.6.1., 6.6.2. настоящего Договора) Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

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

6.6. Участник долевого строительства в праве:

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

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

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

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

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

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

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

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

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику в письменной форме.

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

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

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

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

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

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

8. Срок действия договора

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

8.2. Настоящий договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;

в случаях, указанных в настоящем Договоре.

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

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

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

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

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением условий пункта 4.4. настоящего Договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим договором регламентируются нормами действующего законодательства РФ.

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

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

9.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

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

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл 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;

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

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

10. Уступка прав требования по договору

10.1. Уступка Участником требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. Приложения к Договору

Приложение № 1 – План расположения Квартиры.

12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Телсиком групп»

Юридический/фактический адресы: 127018,

г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.19

ОГРН 117746598761

ИНН 7715821600/ КПП 771501001

р/с 40702810900000000709 в (ОАО)

«Россельхозбанк» г. Москва

к/с 30101810200000000111

БИК 044525111, ОКПО 52750822

_____/_____/_____
(подпись,.) (ФИО)

_____/_____/_____
(подпись, м.п.) (ФИО)

План расположения Квартиры
условный № ____ на ____ этаже в ____ секции
по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее д. Ермолино, уч. № 13, корпус ____

Квартира условный № ____, являющаяся объектом по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, выделена на Плана настоящего Приложения №1 серым цветом.

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Телсиком групп»

_____/_____/_____
(подпись.) (ФИО)

_____/_____/_____
(подпись, м.п.) (ФИО)