

## участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

12 «декабря» 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ-Спецстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кучеренко Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, и ~~\_\_\_\_\_~~ в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. В соответствии с настоящим Договором **Застройщик** привлекает денежные средства **Участника долевого строительства** для строительства 19 этажного 2-х секционного многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями первого этажа расположенного по (строительному) адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон 36, пр.пр. 5245, участок застройки 58, корпус 58 (далее по тексту – *Многоквартирный дом*).

Адрес **Многоквартирного дома** присваивается Администрацией городского округа Мытищи Московской области, что подтверждается соответствующим постановлением.

1.3. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства **Многоквартирного дома** по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на **Объект долевого строительства**, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство № RU 50501102-001567 от 18.06.2012 г.;
- проектная декларация, соответствующая требованиям Федерального закона от 30 декабря 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» в редакции от 18 июня 2012 г.;
- договор купли-продажи земельных участков № 1/08 от 23.08.2010 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-12/077/2010-2-2;

- застройка осуществляется на земельных участках:  
А) земельный участок площадью 9765 кв.м., кадастровый №50:12:010 17 03: 0002, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку, адрес объекта: г. Мытищи мкр. 36, о чем выдано свидетельство сер.50-АГН №372070 от 20.01.2012г.

Б) земельный участок площадью 10680 кв.м., кадастровый №50:12:010 17 03: 0004, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку, адрес объекта: г. Мытищи мкр. 36, о чем выдано свидетельство сер.50-АГН №372071 от 20.01.2012г.

1.4. **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** цену Договора в сумме и порядке, указанном в разделе 2 Договора, а **Застройщик** осуществляет строительство **Многоквартирного дома** собственными силами и (или) с привлечением других лиц.

1.5. По окончании строительства и ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию **Застройщик** передает **Участнику долевого строительства** жилое помещение (квартиру), общей проектной площадью, в том числе площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5) **44,53 м<sup>2</sup> строительный номер** (далее по тексту – *Объект долевого строительства*).

Описание **Объекта долевого строительства**, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства** по условиям настоящего Договора, и его планируемая площадь определены **Сторонами** в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В соответствии с условиями настоящего Договора **Объект долевого строительства** подлежит передаче в собственность **Участника долевого строительства**.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Многоквартирном доме**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилые помещения.

1.6. Срок передачи **Застройщиком** **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** – первый квартал 2013 г.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора несет **Застройщик**.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 м<sup>2</sup> на общую площадь **Объекта долевого строительства** и на момент подписания настоящего Договора составляет 2 296 840 (два миллиона двести девяносто шесть тысяч восемьсот сорок) рублей.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства является фиксированной и составляет 51 579 (пятьдесят одна тысяча пятьсот семьдесят девять) рублей, 60 копеек.

Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

2.3. Участник долевого строительства оплачивает цену Договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, любым не запрещенным законом способом в срок до 31 декабря 2012 г. **будет указан 1 квартал 2013г**

2.4. В случае изменения общей фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной, цена Договора подлежит изменению. При этом Стороны договорились о том, что общая площадь Объекта долевого строительства по настоящему Договору определяется как сумма площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая летние помещения (лоджии) с применением понижающего коэффициента 0,5, исходя из их фактической площади.

2.5. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет больше проектной площади, указанной в Приложении № 1, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику стоимость возникшей разницы в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения обмеров Объекта долевого строительства и уведомления его об этом Застройщиком.

2.6. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше проектной площади, указанной в Приложении № 1, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения обмеров Объекта долевого строительства и уведомления его об этом Застройщиком.

2.7. В случаях, указанных в п. 2.5., 2.6. настоящего Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.8. Помимо уплаты цены Договора, Участник долевого строительства несет все расходы по оплате за государственную регистрацию настоящего Договора, в том числе и в размере государственной пошлины установленной налоговым законодательством.

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

3.1.3. Завершить строительство и обеспечить сдачу Многоквартирного дома Приемочной комиссии в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство Многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п. 1.6. настоящего договора.

В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в вышеуказанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.4. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участника долевого строительства.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, подключенные к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, газоснабжение), в срок, предусмотренный в п.1.6. настоящего Договора.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

#### 3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п.1.6. настоящего Договора, в порядке установленном в разделе 5 настоящего Договора.

3.2.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования Объект долевого строительства третьим лицам в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

3.2.3. Оформить за свой счет Объект долевого строительства в собственность.

3.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на квартиру.

3.2.5. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества Объекта долевого строительства является акт Приемочной комиссии о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению их качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов 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 долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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

#### 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п. 1.6 настоящего Договора.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

5.5. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

6.3. Участник долевого строительства вправе в любое время до выхода разрешения о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Застройщик обязан в установленные законом сроки возвратить

Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им 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, уплаченных Участником долевого строительства.

6.4. **Застройщик** вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (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. **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства 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 долевого строительства.

6.5. Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## 7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора в полном объеме, о чем Участник долевого строительства письменно уведомляет **Застройщика**.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Многоквартирного дома:

- земельный участок, приобретенный **Застройщиком** для строительства Многоквартирного дома;
- строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

8.2. При государственной регистрации права собственности **Застройщика** на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности **Застройщика** на него.

8.3. С даты получения **Застройщиком** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, Объект долевого строительства считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законом неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. При возврате **Застройщиком** денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

## 10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие,

препятствующие выполнению **Сторонами** условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля **Сторон**.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (*Десяти*) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). **Сторона**, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (*Шести*) месяцев, **Стороны** имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. **Стороны** будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. **Стороны** обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для **Сторон** Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению **Сторонами**.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах **Стороны** обязаны в течение 5 (*Пяти*) рабочих дней письменно извещать друг друга.

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются **Сторонами** в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон** и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1. Описание **Объекта долевого строительства**.

Приложение №2. – план-схема квартиры

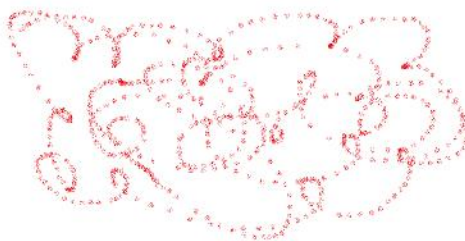
Приложение №3. – ситуационный план строительства.

## АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**  
ООО «ДОМ-Спецстрой»

107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9,  
корп. 8  
ИНН 7718581570/ КПП 771801001  
ОКПО 95156518  
р/с 40702810300020000259,  
к/с 30101810800000000601 в Московском филиале  
ОАО «АК БАНК»



**Участник долевого строительства:**



**Генеральный директор**

/С.В. Кучеренко/



—  — /  /