

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 0000 - Б

город Москва

«___» _____ 20__ года

Открытое акционерное общество «**Мособлkapстрой**», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице Генерального директора **Александрова Олега Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. Российской Федерации _____, дата рождения _____ года, паспорт _____, выдан _____ года отделением _____, код подразделения _____, место регистрации: _____, именуемый(ая) в дальнейшем Участник долевого строительства или Участник, с другой стороны, на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон) заключили настоящий договор о нижеследующем (далее – Договор):

1. Общие положения

1.1. Основные понятия:

Дом или Объект - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: Московская область, город Балашиха, улица Заречная, дом 18, строение 2.

Квартира или Объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Привлеченные денежные средства - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество Участника и третьих лиц, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вносимые для строительства Объекта и достижения сторонами иных целей, предусмотренных Договором.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Стоимость одного кв.м. объекта долевого строительства включает в себя расходы, направленные на строительство общей площади Объекта, расходы на строительство площадей общего пользования и инженерного назначения, в процентах, относящихся на получаемую долю Объекта долевого строительства.

Общее имущество – часть Объекта, предназначенная для обслуживания, использования и доступа к помещениям Объекта, тесно связанная с ними назначением и следующее их судьбе; находится в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

Доля участия - установленная доля Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах.

1.2. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру – Объект долевого строительства, а именно ___ (___) комнатную квартиру со строительным №___ (___), ___ (___) на площадке, на ___ (___) этаже, общей проектной площадью ___ (___) кв.м. - Участнику, а последний обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок с учетом площади лоджии, балкона и иных нежилых помещений. Общая площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров БТИ.

2.2. Передача объекта долевого строительства Участнику осуществляется Застройщиком не позднее третьего квартала 2010 года.

2.3. Строительство Объекта осуществляется на основании следующих документов:

- договор аренды земельного участка № 1225 от 30 сентября 2005 года;
- разрешение на строительство № RU50315000-33 от 11 апреля 2007 года;
- проектная декларация, опубликованная www.mosoblkapstroy.ru

3. Обязательства сторон

3.1. Обязанности Застройщика:

- 3.1.1. осуществлять строительство Объекта в установленном порядке, в том числе объединяя привлеченные денежные средства Участника и третьих лиц;
- 3.1.2. направлять привлеченные от Участника денежные средства исключительно для цели создания Объекта;
- 3.1.3. гарантировать приемку законченного строительством и подготовленного к эксплуатации Объекта установленным строительным нормам;
- 3.1.4. сообщать по требованию Участника имеющуюся у него информацию относительно создания Объекта и исполнения сторонами обязательств по Договору;
- 3.1.5. после завершения строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи или иному аналогичному документу (далее - Акт), уведомление о необходимости подписания Акта направляется Участнику по почте или вручается под расписку;
- 3.1.6. исполнять иные обязанности, возложенные на Застройщика законодательством Российской Федерации и Договором.

3.2. Обязанности Участника долевого строительства:

- 3.2.1. уплатить обусловленную договором цену для строительства Объекта долевого строительства посредством внесения платежей в порядке, предусмотренном Договором;
- 3.2.2. передавать права по настоящему Договору третьим лицам только после согласования сделки с Застройщиком;
- 3.2.3. после завершения строительных работ и ввода Объекта в эксплуатацию и по факту выполнения Участником обязательств по внесению платежей по Договору принять Объект долевого строительства по Акту не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента начала приемки Объекта.
- 3.2.4. не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку Объекта долевого строительства до получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.
- 3.2.5. Участник доверяет Застройщику, действующему от имени и в интересах Участника, подписать от имени первого Акт реализации проекта или иной аналогичный документ.
- 3.2.6. Исполнять иные обязанности, возложенные на Участника законодательством Российской Федерации и Договором.

4. Цена договора и порядок оплаты

- 4.1. Стоимость одного квадратного метра по Договору составляет _____,00 (_____) рублей 00 коп., является окончательной и изменению не подлежит. Всего цена Договора _____,00 (_____) рублей 00 коп.
- 4.1.1. Окончательная Цена Договора определяется после получения данных органов технической инвентаризации об общей площади Объекта долевого строительства из расчета _____,00 (_____) рублей 00 коп. за один кв.м. общей площади (п. 4.3. Договора).
- 4.1.2. Для целей расчета Цены Договора общая площадь Объекта долевого строительства включает площадь жилых и нежилых (подсобных) помещений, санузла, балкона, лоджии, террасы, веранды, холодных кладовых, тамбуров и др., определяемую с учетом понижающих коэффициентов.
- 4.2. Для оплаты Застройщику цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, Участник в течение трех дней с момента подписания настоящего Договора открывает безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта уполномоченного Участником лица аккредитив в «Гранд Инвест Банке» (ОАО) – (банк - эмитент): на сумму _____,00 (_____) рублей 00 коп.

Реквизиты банка-эмитента

«Гранд Инвест Банк» (ОАО) - 129010, г. Москва, Проспект Мира, д. 16, стр.2
к/с 30101810100000000680
БИК 044525680
КПП 775001001
ИНН 7750004312

Исполняющим банком и банком-получателем средств по аккредитиву является **ОАО «Гранд Инвест Банк».**

4.2.1. Условием оплаты аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку: **нотариально заверенной копии настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

Срок аккредитива - по « ____ » _____ 2010 года (включительно).

Заккрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в п. 15 настоящего Договора;
- по истечении срока действия аккредитива;
- при отказе Застройщика от использования аккредитива (в полной сумме или в его части) до истечения срока его действия.

4.3. После окончания строительства Объекта по акту приемочной комиссии и проведения обмера его органами технической инвентаризации стороны уточняют адрес Объекта, номер, общую и жилую площадь Объекта долевого строительства (квартиры).

4.3.1. В случае увеличения общей площади Объекта более чем на 5 (Пять) процентов от общей проектной площади объекта, Участник производит доплату Застройщику за всю образовавшуюся разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения настоящего Договора (цена 1 кв.м. составляет _____,00 (_____) рублей 00 коп.) в течение 3 (трех) банковских дней, с момента получения уведомления о данных обмера органов технической инвентаризации, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае увеличения общей площади Объекта менее чем на 5 (Пять) процентов от общей проектной площади объекта, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, взаиморасчеты между сторонами не производятся.

4.3.2. В случае уменьшения общей площади Объекта более чем на 5 (Пять) процентов от общей проектной площади объекта, Застройщик производит возврат Участнику переплаченных денежных средств за образовавшуюся разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения настоящего Договора (цена 1 кв.м. составляет _____,00 (_____) рублей 00 коп.). Возврат денежных средств осуществляется путем их перечисления на банковский счет, реквизиты которого указываются в соответствующем заявлении Участника. В случае уменьшения общей площади Объекта менее чем на 5 (Пять) процентов от общей проектной площади объекта, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, взаиморасчеты между сторонами не производятся.

4.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ на момент исполнения обязательства по уплате неустойки.

5. Гарантии качества

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

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

- 5.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 5.2.2. соразмерного уменьшения цены договора;
- 5.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии п.7.2. Договора.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

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

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемым сторонами Акту.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее 3 (трех) месяцев.

6.4. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан

приступить к его приемке не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник до подписания Акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются существенные недостатки (при наличии таковых), и отказаться от подписания Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.2. Договора.

7. Односторонний отказ от исполнения договора

7.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

7.1.1. неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

7.1.2. прекращение или приостановление строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

7.1.3. существенное изменение проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

7.1.4. изменение назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

7.1.5. неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.2. Договора;

7.1.6. существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства.

7.2. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником 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 или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

8. Уступка прав требований по договору

8.1. Уступка Участником прав требований по договору производится исключительно по письменному согласованию с Застройщиком и допускается только после уплаты им цены договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта.

9. Исполнение обязательств по договору

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта.

10. Обеспечение исполнения обязательств по договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника считаются находящимися в залоге право аренды на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом земельном участке Объект.

10.2. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором.

11. Прекращение Договора

11.1. Договор прекращается:

11.1.1. исполнением или подписанием в установленном порядке согласно п. 3.2.3 Договора Акта.

11.1.2. односторонним отказом от исполнения Договора Участника долевого строительства. Одностороннее расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства возможно только до момента подписания Участником долевого строительства Акта или иного аналогичного документа;

11.1.3. расторжением Договора по соглашению сторон.

11.2. Срок возврата платежей Участнику установлен не более 20 (Двадцать) рабочих дней с даты записи о расторжении Договора в Едином государственном реестре прав, и при условии получения Застройщиком реквизитов для осуществления платежа.

11.3. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства сторон провести расчеты в связи с расторжением Договора.

12. Ответственность сторон

12.1. 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 и указанным Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.2. Сторона освобождается от ответственности, если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязательства, вызваны действием (бездействием) второй стороны.

13. Освобождение от ответственности

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, непредвиденных и непредотвратимых обстоятельств: а именно, действия стихийных природных явлений, техногенные катастрофы, террористические акты, военные действия, существенно ухудшающие положение сторон Договора, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующие сторонам исполнить свои обязательства по Договору, за наступление которых ни одна из сторон не отвечает.

13.2. О действии обстоятельств непреодолимой силы сторона обязана в срок 20 (Двадцать) дней уведомить вторую сторону Договора.

13.3. С момента наступления действия обстоятельств непреодолимой силы и при условии своевременного уведомления второй стороны сроки исполнения обязательств по Договору отодвигаются на время действия таковых обстоятельств. В случае более чем трехмесячной продолжения действия обстоятельств непреодолимой силы стороны принимают совместное решение о прекращении обязательств по Договору и его расторжении.

14. Иные условия

14.1. Стороны определили, что надлежащим уведомлением второй стороны Договора является почтовое отправление (заказное, ценное или с описью вложения), направленное по адресу, указанному в Договоре либо вручение отправления второй стороне под роспись.

14.2. Сторона обязана извещать вторую сторону Договора об изменении своих реквизитов. При неизвещении второй стороны об изменении реквизитов сторона не вправе ссылаться на неполучение отправлений.

14.3. Недействительность условия (пункта) Договора не влечет за собой недействительности прочих условий (пунктов) Договора.

14.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик если иное не установлено действующим законодательством.

14.5. Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению сторон, оформляются соглашениями, приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора, и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.6. Договор составлен на 6 (шести) листах, в том числе поэтажный план, оформленный в виде Приложения на 1 (одном) листе, в 3 (трех) идентичных экземплярах, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр – для Застройщика и один для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ОАО «Мособлклапстрой»

141011 Московская область,
Город Мытищи, ул.1-ая Парковая, д.40
ИНН 5029068120
КПП 502901001
р/с 40702810300000002227
в ОАО «Гранд Инвест Банк»
к/с 30101810100000000680
в ОПЕРУ Московского ГТУ
БИК 044525680

дата рождения _____ года

паспорт _____

выдан _____ года отделением

код подразделения _____

место регистрации: _____ д.____, кв._____

адрес для уведомлений: _____ д.____,

кв._____

тел.:

Генеральный директор

_____ /Александров О.Ю./

_____ / _____ /