

Договор участия в долевом строительстве № _____

Московская область, Раменский район, д. Островцы _____

Общество с ограниченной ответственностью «МОСОБЛЖИЛСТРОЙ», ИНН 7723511627, КПП 504 001 001, ОГРН 1047796324762 от 11 мая 2004 года Межрайонная инспекция МНС России № 46, юридический адрес: 140125, Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Советская, д. 18а, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
гражданка Российской Федерации _____ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

Настоящий Договор – настоящий Договор участия в долевом строительстве, заключаемый в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», Гражданским кодексом РФ

Многоквартирный дом - многоквартирный жилой дом, создаваемый по строительному адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Островецкое, д. Островцы, ул.Подмосковная д. 3.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), указанное в п.2.1 настоящего Договора, которое подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входит в состав Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании: Договора Аренды земельного участка № _____ года кадастровый № _____, разрешения на строительство № _____, выданное *Администрацией Раменского муниципального района Московской области*

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является участие Участника долевого строительства в долевом строительстве Многоквартирного дома.

Объектом долевого строительства является (одно) (двух) (трех), квартира № _____, общей площадью _____ кв. м, расположенную на _____ этаже, в подъезде № _____ в жилом доме № _____ по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Островецкое, д. Островцы, ул. Подмосковная (далее квартира).

Площадь квартиры, указанная в настоящем пункте, является ориентировочной, фактическая площадь квартиры определяется после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров БТИ.

2.2. Ориентировочный срок передачи Застройщиком Объекта долевого участия устанавливается _____

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей РФ. (цена договора цессии)

3.2. Денежные средства указанные в пункте 3.1. настоящего Договора уплачиваются Участником долевого строительства Застройщику в течение 3-х дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Сумма инвестиционного взноса является окончательной и изменению не подлежит.

3.3. Оплачиваемая Участником долевого строительства стоимость Объекта долевого строительства (Квартиры) определена как:

3.3.1. Возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта (в части Квартиры), в том числе издержки (расходы) Застройщика (в части Квартиры), связанные с:

- отводом земельного участка под строительство Объекта;
- оформлением технической и правовой документации, связанной с отводом земельного участка, строительством и вводом в эксплуатацию Объекта;
- расходы, связанные с осуществлением функций Заказчика;
- подведением инженерных сетей и коммуникаций (энергоснабжения, водоотвода, пароотвода, газификации и т.п.);
- благоустройством придомовой территории;
- и прочие хозяйственные расходы Застройщика, необходимые для ведения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта.

3.3.2. Экономия, образовавшаяся в результате строительства Объекта, рассчитываемая как разница между суммой Инвестиционного взноса и стоимостью строительства, является доходом (в том числе НДС) Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства.

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить за свой счет:

- государственную регистрацию Договора и оформления права собственности;
- услуги БТИ (обмер объекта);
- остекление балконов и лоджий;
- расходы Застройщика связанные с регистрацией настоящего Договора несет Участник долевого строительства;
- справка Мособл. БТИ (экспликация и поэтажный план на квартиру);
- услуги Застройщика по оформлению Участнику долевого строительства право собственности на квартиру по отдельно заключенному Договору.

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется:

- подписать Акты о состоянии взаиморасчетов Сторон, акт приема-передачи квартиры в сроки указанные в настоящем Договоре.

4.1.3. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного разрешения Застройщика.

4.1.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство после получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления.

4.1.5. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственникам помещений в Многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (далее - общее имущество в Многоквартирном доме). Для осуществления управления общим имуществом в Многоквартирном доме создается товарищество собственников жилья (ТСЖ), членом которого Участник долевого строительства имеет право стать в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.1.6. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию и осуществить авансом за 6 (шесть) месяцев вперед оплату расходов на содержание Объекта долевого строительства, в т.ч. техническому обслуживанию Многоквартирного дома и за

коммунальные услуги по утвержденным ставкам соразмерно доле владения площадью недвижимого имущества

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик обязуется вести учет и регистрацию поступлений денежных средств от Участника долевого строительства.

4.2.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и письменно уведомить Участника долевого строительства о необходимости прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

4.2.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления: разрешение на строительство Многоквартирного дома; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.2.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки, без выполнения следующих работ:

- внутриквартирная разводка водопровода и канализации, установка сантехфаянса;
- комплектация и установка электроплит;
- внутриквартирная разводка электричества, телефонизации, радиофикации, TV;
- штукатурные работы, чистовая отделка стен и потолков (шпатлевка, покраска, оклейка обоями, облицовка плиткой ванной комнаты, кухни и туалета);
- устройство полов (стяжка под полы, настилка линолеума, паркета, плитки);
- установка встроенных шкафов, антресолей, разделочных столиков, подстольев;
- установка дверных блоков (межкомнатных, кухонных, ванных и санузлов).

4.2.6. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в настоящем Договоре, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.4.1.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

5.2. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с

документами БТИ (экспликацией, поэтажным планом).

6.2. Проектная декларация размещена в Интернете.

6.3. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой и сдачей Многоквартирного дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия проекту и СНиП, является издание распорядительного правового акта органа исполнительной власти о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается сроком на пять лет со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.6. Застройщик гарантирует, что в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке Застройщик обладает разрешением на строительство, им опубликована и размещена проектная декларация, оформлено право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства Многоквартирного дома.

6.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, войны, забастовок, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в п. 7.1 настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Если обстоятельства, указанные в п. 7.1 настоящего Договора, длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на обстоятельства, указанные в п. 7.1 настоящего Договора, как на основания, освобождающие от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Споры между Сторонами, возникающие при выполнении своих обязательств по настоящему Договору, решаются путем двухсторонних переговоров.

8.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров, споры разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.

8.4. После подписания настоящего Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами, и утрачивают юридическую силу.

8.5. В случае изменения у одной из Сторон адреса, банковских реквизитов для оплаты, указанная Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

8.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу,

один из которых хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области, один у Застройщика и один у Участника долевого строительства.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

Юридический адрес: 140125, Московская область,
Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы,
ул. Советская, д.18а

Фактический адрес: 140125, Московская область,
Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы,
ул. Подмосковная, д.15

ИНН /КПП 7723511627/ 504 001 001

Р/с 40702810900780022166

К/с 30101810000000000243

БИК 044525243

ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК» г. Москва

Тел. 643-71-76

ООО «Мособлжилстрой»

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

гр.

_____ / _____ /