

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Химки _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Недаркал» _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
Гражданин(ка) Российской Федерации _____ г.р., паспорт _____, зарегистрирован(на) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны»,
заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить _____, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Юннатов (кадастровые номера земельных участков 50:10:010313:5; 50:10:010313:8), корпус № ____ (далее – «Дом»), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется принять объект и уплатить обусловленную Договором цену.

Указанный выше адрес Дома является строительным и может быть изменен после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2. В соответствии с настоящим Договором передаче Дольщику подлежит следующий объект: __-комнатная квартира условный № __ (тип __), __-й этаж, общей площадью ____ (____) кв. м. (указана на плане __-го этажа, а также в Описании объекта долевого строительства – приложение № 1 к Договору) (далее – «Объект»).

Планируемая приведенная площадь Объекта составляет площадь ____ (____) кв. метров.

В целях настоящего Договора:

- под общей площадью Объекта Сторонами понимается сумма площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

- под приведенной площадью Объекта Сторонами понимается сумма площадей всех частей Объекта, включая площади помещений вспомогательного использования, в том числе балконов и террас (с понижающим коэффициентом 0,3), лоджий (с понижающим коэффициентом 0,5), веранд (с коэффициентом 1).

1.3. Дольщик проинформирован и согласен с тем, что в связи с неизбежными строительными погрешностями фактическая приведенная площадь Объекта может отличаться от планируемой, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

1.4. Описание Объекта и его местоположение на плане строящегося Дома приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Передача Объекта Дольщику осуществляется не позднее 4 квартала 2015 года, после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке. Передача Объекта Дольщику осуществляется Застройщиком при условии полной оплаты Дольщиком цены Объекта по Договору.

1.6. Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

1.6.1. Договор аренды земельного участка № 35006-Z от 05.04.2004г., зарегистрирован Московской областной регистрационной палатой 07 апреля 2004г. за № 50-01/10-09/2004-249.

1.6.2. Договор № 29/08-05 от 20.09.2005г. передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, зарегистрирован ГУ ФРС по Московской области 02 декабря 2005 г. за №50-50-10/028/2005-158.

1.6.3. Договор аренды земельного участка №214 от 27.12.2004г., зарегистрирован ГУ ФРС по Московской области 02 марта 2005 г. за №50-50-10/003/2005-181.

1.6.4. Разрешение на строительство № RU 50301000-218 от 21 сентября 2012 г.

1.6.5. Проектная декларация, размещенная на сайте www.p-bereg.ru 29 февраля 2012г.

1.7. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора Объект не продан, не заложен, правами третьих лиц не обременен, в споре или под арестом не состоит.

2. Цена Договора.

2.1. Стоимость одного квадратного метра приведенной площади Объекта составляет _____ (_____) рублей и изменению не подлежит.

Цена Объекта определяется как произведение стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта, указанной в предыдущем абзаце настоящего пункта, и фактической приведенной площади Объекта.

На момент подписания настоящего Договора ориентировочная цена Объекта составляет _____ (_____) рублей и подлежит уточнению в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Цена Объекта представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Дольщиком.

2.2. Окончательная цена Объекта определяется Сторонами после обмеров Объекта органами технической инвентаризации по формуле, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

2.3. В случае если фактическая приведенная площадь Объекта по результатам обмеров органами технической инвентаризации превысит планируемую, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора, Дольщик доплачивает Застройщику денежные средства из расчета произведения стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, на величину превышения.

В случае если планируемая площадь Объекта, указанная в пункте 1.2. настоящего Договора, превысит больше чем на 3 (три) процента фактическую приведенную площадь Объекта по результатам обмеров органами технической инвентаризации, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства из расчета произведения стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, на величину превышения планируемой приведенной площади над фактической приведенной площадью, увеличенной на 3 (три) процента.

Стороны обязуются произвести взаиморасчеты, указанные в настоящем пункте, в течение 1 (одного) месяца с момента изготовления соответствующей формы органами технической инвентаризации.

2.4. В цену Объекта не входят и оплачиваются Дольщиком отдельно следующие платежи и расходы:

2.4.1. Государственная пошлина и расходы на подготовку документов, исходящих от Дольщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;

2.4.2. Государственная пошлина и все иные расходы, связанные с государственной регистрацией прав Дольщика на Объект;

2.4.3. Оплата услуг органов технической инвентаризации по обмеру и паспортизации Объекта.

3. Сроки и порядок платежей.

3.1. Уплата Дольщиком цены Объекта производится путем перечисления денежных средств на счет Застройщика, указанный в Разделе 13 настоящего Договора либо иным способом, согласованным Сторонами.

3.2. Дольщик выплачивает Застройщику цену Объекта в соответствии с графиком платежей, являющимся Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Объекта должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Объекта должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

4. Обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Осуществить строительство Дома своими силами или с привлечением третьих лиц и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в сроки согласно проектной декларации.

4.1.2. Передать Дольщику Объект в порядке, предусмотренном настоящим Договором, при условии полной оплаты Дольщиком цены Объекта по Договору.

4.1.3. Передать Дольщику Объект, качество которого соответствует требованиям, установленным в ГОСТах, СНИПах и иных нормативно-технических актах, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

4.1.4. Провести взаиморасчеты с Дольщиком по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.1.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме осуществить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Предоставить Застройщику в течение 3 (трех) дней с момента получения соответствующего уведомления документы, необходимые Застройщику для исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Принять Объект в порядке, предусмотренном настоящим Договором, после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, и подписать соответствующий передаточный акт.

4.2.4. Уплатить стоимость паспортизации Объекта и обмеров органами технической инвентаризации в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.5. Провести взаиморасчеты с Застройщиком по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.2.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

5. Гарантии качества Объекта.

5.1. Требования к отделке Объекта, комплектации оборудованием и материалами указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта составляет пять лет и один день. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Дольщику.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта, составляет три года и один день. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6. Передача Объекта Дольщику

6.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

6.2. Застройщик в порядке, установленном действующим законодательством, обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с договором и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных законодательством.

6.3. При уклонении Дольщика от принятия Объекта в предусмотренный срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случаев, установленных законодательством) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта Дольщику). При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

7. Государственная регистрация настоящего Договора и прав Дольщика на Объект.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Обязанности по предоставлению на государственную регистрацию настоящего Договора и иных необходимых документов возлагаются на Дольщика. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в равных долях. Расходы на подготовку документов, исходящих от каждой из Сторон, и необходимых для регистрации настоящего Договора, Стороны несут самостоятельно.

7.3. В целях государственной регистрации настоящего Договора Застройщик обязуется передать Дольщику необходимые документы и информацию, а также оплатить расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

7.4. В целях государственной регистрации прав Дольщика на Объект Стороны обязуются провести паспортизацию и обмеры Объекта в органах технической инвентаризации. Паспортизация и обмеры Объекта проводятся в соответствии с требованиями, которые будут существовать к моменту их проведения.

7.5. По мере готовности Объекта к проведению паспортизации и обмеров органами технической инвентаризации Застройщик направляет соответствующее уведомление Дольщику. В течение 7 (семи) дней с момента направления уведомления Дольщик обязуется оплатить услуги органов технической инвентаризации по паспортизации Объекта и проведению обмеров органами технической инвентаризации или компенсировать соответствующие расходы Застройщику.

7.6. Государственная регистрация прав Дольщика на Объект является обязанностью Дольщика. Расходы по государственной регистрации прав Дольщика на Объект несет Дольщик.

7.7. Застройщик принимает на себя обязанности по государственной регистрации прав Дольщика на Объект в случае заключения договора на оказание соответствующих услуг между Дольщиком и Застройщиком. В этом случае обязанности Сторон, связанные с государственной регистрацией прав Дольщика на Объект, предусматриваются в указанном договоре оказания услуг.

8. Ответственность за нарушение обязательств по Договору.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. За просрочку передачи Объекта Дольщику Застройщик несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

8.3. За просрочку платежей, предусмотренных настоящим Договором, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы за каждый день просрочки, если действующим законодательством не предусмотрена неустойка в большем размере.

9. Разрешение споров между Сторонами.

9.1. Спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Договоренности Сторон фиксируются дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков Объекта или причин их возникновения и невозможности урегулирования этого спора путем переговоров по требованию любой из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая ее назначения. В случае если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы несут обе Стороны поровну.

9.3. В случае если возникшие между Сторонами споры и разногласия, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, невозможно разрешить путём переговоров, спор разрешается в суде по месту нахождения Объекта в установленном порядке.

10. Действие Договора.

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Дольщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

10.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

11. Прочие условия.

11.1. В случае если какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, это не повлияет на действительность иных положений настоящего Договора, вместо недействительного положения будут применяться соответствующие положения действующего законодательства.

11.2. Уступка Сторонами своих прав требования по настоящему Договору допускается с согласия другой Стороны.

11.3. Все уведомления и сообщения, предусмотренные настоящим Договором, вручаются под расписку или же направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора. Обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах Стороны извещают друг друга. Уведомления, направленные по старым адресам до поступления уведомления об их изменении, считаются направленными надлежащим образом.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий – для регистрирующего органа.

12. Приложения к Договору.

- 12.1. Приложениями к настоящему Договору являются:
1. Описание Объекта и его местоположение на плане создаваемого объекта;
 2. График платежей;
 3. Требования к отделке Объекта.
- 12.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

13. Реквизиты Сторон.

Застройщик

Дольщик

ООО «Недаркал»

ИНН/КПП 5025018023 / 504701001

р/с 4070 2810 7000 0011 3242

в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва

к/с 3010 1810 1000 0000 0716

БИК 044525716

Юридический адрес: 141401, Московская область, г. Химки, ул. Юннатов, д. 2.

Адрес для направления корреспонденции:

123056, г. Москва, ул. Ю. Фучика, д. 6, стр. 2.

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОБЪЕКТА) С
УКАЗАНИЕМ ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НА ПЛАНЕ СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПЛАНИРУЕМОЙ ПЛОЩАДИ**

1.1. Этаж –

1.2. Количество жилых комнат –

1.3. Общая площадь жилого помещения – кв.м., из неё:

- жилая – кв.м., включая:

гостиную – кв.м,

спальню 1 – кв.м,

спальню 2 – кв.м,

кабинет – кв.м;

- подсобная – кв.м., включая:

кухню, (кухню-столовую) – кв.м.,

прихожую – кв.м.,

коридор – кв.м,

с/у 1 – кв.м.,

с/у 2 – кв.м.,

кладовую – кв.м,

гардеробную – кв.м;

также:

балкон 1 (с коэф.0,3) – кв.м.,

балкон 2 (с коэф.0,3) – кв.м.,

балкон 3 (с коэф.0,3) – кв.м.,

балкон 4 (с коэф.0,3) – кв.м.,

лоджия 1 (с коэф.0,5) – кв.м.,

лоджия 2 (с коэф.0,5) – кв.м.,

лоджия 3 (с коэф.0,5) – кв.м.,

лоджия 4 (с коэф.0,5) – кв.м.,

терраса 1 (с коэф.0,3) – кв.м.,

терраса 2 (с коэф.0,3) – кв.м.,

терраса 3 (с коэф.0,3) – кв.м.,

веранда (с коэф.1) - кв.м

(при подсчете не учитывается в соответствии со статьей 15 ЖК РФ).

1.4. Приведенная площадь Объекта – кв.м.,

1.5. Требования к техническим характеристикам Объекта приведены в приложении №3 к настоящему Договору.

2. Местоположение объекта на этаже

Застройщик

Дольщик

График платежей

Дольщик обязуется выплатить цену Объекта в следующем порядке:

№ п/п	Сумма платежа	Срок оплаты*
1		
2		
3		
ИТОГО:		

***все платежи осуществляются не ранее даты государственной регистрации договора.**

Застройщик

Дольщик

Требования к отделке Объекта

Объект передается Дольщику в следующем состоянии:

1. По результатам общестроительных работ: высота потолков не менее – 2,7 м (в строительном исполнении); высотная отметка пола балконов, лоджий, террас, веранд выше отметки чистового пола внутри помещения (квартиры) не более чем на 600 мм; наружные стены выполнены из газобетонных блоков, перегородки санузлов выполнены из керамзитобетонных блоков; внутренние межкомнатные перегородки (кроме перегородок санузлов) обозначены керамзитобетонными блоками высотой в 1 блок; установлена временная входная дверь; установлены оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом и фурнитурой без подоконных досок. Дольщиком самостоятельно выполняется отделка, в том числе штукатурка внутриквартирных стен, перегородок, откосов окон и дверей, внутренних поверхностей стен и полов балконов, лоджий, террас; установка подоконных досок; шпаклевка стен и потолков; конструкция полов, в том числе выравнивающая стяжка пола с устройством звукоизоляции; устройство чистового пола на балконах, лоджиях, террасах; достройка межкомнатных перегородок (кроме перегородок санузлов) на высоту помещения; установка вентиляционных решеток вентканалов, в том числе бытовых вентиляторов.

2. По результатам сантехнических работ: произведен ввод санитарно-технических коммуникаций на Объект и установлены приборы отопления с индивидуальными приборами учета потребления тепловой энергии и воды. Установлена запорно-регулирующая арматура на стояках ГВС и ХВС. Дольщиком самостоятельно выполняется разводка ГВС и ХВС; установка бытовых вентиляторов согласно проектным решениям (для помещений последних (верхних) этажей); установка сантехнических приборов, полотенцесушителей и электрических плит.

3. По результатам электромонтажных работ: электрические сети доведены и подключены к щитам механизации внутри Объекта согласно проекту; индивидуальный счетчик электрической энергии, вводной автоматический выключатель и вводное устройство защитного отключения (УЗО) установлены в поэтажных электрощитах. Дольщик самостоятельно выполняет разводку электрических сетей внутри Объекта.

4. Слаботочные системы: телевизионные кабельные сети доведены до сплиттера телевизионного сигнала в поэтажном слаботочном щите. Дольщик самостоятельно выполняет ввод антенного кабеля от слаботочного щита до Объекта в предусмотренном проекте кабельном канале. Телефонные кабельные сети доведены до КРТ (коробка распределительная телефонная) в поэтажном слаботочном щите. Дольщик самостоятельно выполняет ввод телефонного кабеля для подключения проводки абонентских аппаратов к этажной кабельной сети от КРТ до объекта в предусмотренном проекте кабельном канале.

Объект укомплектован пожарными опико-электронными извещателями и устройствами пожаротушения в объеме проекта.

По местам общего пользования (МОП) и благоустройству.

1. Отделочные работы по МОП выполняются в соответствии с проектом.
2. Электромонтажные работы в МОП выполняются в объеме проекта с установкой светильников.
3. Монтаж противопожарной системы ППА и системы дымоудаления в МОП выполняется в объеме проекта.
4. Благоустройство придомовой территории выполняется в объеме проекта.

Застройщик

Дольщик