

Московская область, город Долгопрудный

« ____ » _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДСК-7», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Калинова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____ г. _____, зарегистрирован и проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые вместе - «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный 3-х секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. _____, корпус _____, далее «**Многokвартирный дом**», и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства** жилое помещение _____комнатную квартиру № ____, общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений _____ кв. м, в том числе общей площадью _____ кв. м, расположенную на _____ этаже во _____подъезде, общее имущество в Многоквартирном доме, входящие в состав Многоквартирного дома, далее «**Объект долевого строительства**», а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** обусловленную настоящим Договором цену в установленный настоящим договором срок и принять от **Застройщика** Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Отделка Объекта долевого строительства производится согласно перечню: потолок, стены, пол – не отделяются; сантехническая разводка включает в себя установку стояков водопровода (горячей и холодной воды), канализации, счетчиков воды, запорной арматуры; двери межкомнатные, унитаз, ванна, умывальник, мойка, смесители, электроплита – не устанавливаются; окна (без подоконников), дверь входная, отопительные приборы, электропроводка, электрическая арматура – по проекту.

Финансируемая **Участником долевого строительства** общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется на основании проектной документации как сумма общей площади Объекта долевого строительства (в том числе площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования) и площади балконов, лоджий, подсчитываемой со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

1.2. **Застройщик** гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не является предметом какого-либо договора, направленного на переход права собственности на Объект долевого строительства третьему лицу, не заложен и не обременен другими обязательствами.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., Разрешением на строительство № _____ от « ____ » _____ 201__ г., Свидетельством серия _____ от « ____ » _____ 201__ года о государственной регистрации права собственности на земельный участок площадью _____ кв.м., по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Московская, д. 52, кадастровый номер земельного участка _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « ____ » _____ 201__ года сделана запись регистрации № _____.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

3.1. Цена Договора, то есть общий объем денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, и включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

3.2. **Участник долевого строительства** производит оплату денежных средств, указанных в п. 3.1., на расчетный счет **Застройщика** в срок не позднее « ____ » _____ 2014 года.

3.3. Общий объем денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) Объекта долевого строительства исходя из общей проектной площади, изменению (перерасчету) не подлежит, в том числе в случае уточнения фактической площади Объекта долевого строительства, определяемой в том же порядке как сумма общей площади Объекта долевого строительства (в том числе площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования) и площади

балконов, лоджий, подсчитываемой с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, на основании данных технической инвентаризации после завершения строительства Многоквартирного дома.

3.4. С момента исполнения **Участником долевого строительства** денежных обязательств перед **Застройщиком**, предусмотренных п.п.3.1., 3.2. настоящего Договора, у **Участника долевого строительства** возникает право требовать передачи ему Объекта долевого строительства и право требования на получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.5. В цену настоящего Договора не включены расходы **Участника долевого строительства** по государственной регистрации настоящего Договора, оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в собственность и иные возможные расходы, связанные с настоящим Договором.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию **Участника долевого строительства** всю необходимую информацию в устной форме о ходе строительства.

4.1.3. Получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее _____ года.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и оплаты **Участником долевого строительства** денежных средств в размере, указанном в п. 3.1 настоящего Договора, не позднее _____ года передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства по акту приема - передачи. Допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

4.1.5. не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направить **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, необходимости принятия Объекта долевого строительства **Участником долевого строительства**, и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**.

4.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

4.2.1. Внести на расчетный счет **Застройщика** денежные средства в сумме, в срок и в порядке как предусмотрено п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора.

4.2.2. В течение 14 дней с момента получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства Многоквартирного дома явиться по указанному в сообщении адресу для принятия по акту приема-передачи Объекта долевого строительства от **Застройщика**.

4.2.3. Не производить ремонтных работ в Объекте долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.4. В течение 14 дней с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, заключить с организацией, осуществляющей управление жилищным фондом, договор об оплате коммунальных, прочих услуг и оплатить коммунальные услуги эксплуатирующей организации за 4 месяца по предъявленным счетам.

4.2.5. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (ст. 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

4.2.6. Уведомлять **Застройщика** об изменении адреса, телефона, указанных в настоящем Договоре, путем направления письменного извещения.

4.3. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства по акту, в срок указанный в п. 4.2.2. настоящего Договора, или при отказе **Участника долевого строительства** от его принятия, **Застройщик** по истечении одного месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** и Объект долевого строительства считается принятым им со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок которого составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. **Участник долевого строительства** с согласия **Застройщика** вправе уступить право требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** при условии нотариального удостоверения подписи **Участника долевого строительства** на заявлении об учетной регистрации уступки прав и согласования Договора уступки прав (и Договора перевода долга при необходимости) с **Застройщиком**. Стоимость учетной регистрации Договора уступки прав составляет 5000 руб.

6.2. Уступка **Участником долевого строительства** прав по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

6.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация Договора об уступке прав осуществляется за счет средств **Участника долевого строительства** путем заключения **Участником долевого строительства** Договора об оказании услуг в связи с государственной регистрацией Договора об уступке прав. Договор об оказании услуг заключается с третьим лицом, указанным **Застройщиком**, в момент подписания Договора об уступке прав. Стоимость услуг по государственной регистрации Договора об уступке прав составляет не более 1,0% от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1. Договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров, они будут рассматриваться судом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Регистрация настоящего Договора осуществляется за счет средств **Участника долевого строительства** путем заключения **Участником долевого строительства** Договора об оказании услуг в связи с государственной регистрацией настоящего Договора. Договор об оказании услуг заключается с третьим лицом, указанным **Застройщиком**, в момент подписания настоящего Договора. Стоимость услуг по государственной регистрации настоящего Договора составляет не более 1,0% от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1. Договора.

8.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения **Сторонами** принятых на себя обязательств.

8.3. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства право собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. **Стороны** несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и настоящим Договором.

9.2. В случае отказа **Участника долевого строительства** от получения в собственность Объекта долевого строительства при условии соблюдения **Застройщиком** предмета Договора, указанного в п. 1.1., **Застройщик** обязуется возратить перечисленную **Участником долевого строительства** сумму за вычетом 10% в качестве неустойки.

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки и возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством, от цены Договора за каждый день просрочки.

9.5. Нарушение **Участником долевого строительства** срока внесения платежа по настоящему Договору в виде просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. Договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора и **Застройщик** обязуется возратить перечисленную **Участником долевого строительства** в счет цены Договора сумму за вычетом 10% в качестве неустойки. *(Если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа).*

Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** 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 Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. Договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора и **Застройщик** обязуется возвратить перечисленную **Участником долевого строительства** в счет цены Договора сумму за вычетом 10% в качестве неустойки. *(Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период).*

9.6. В случае неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата оплаченных по настоящему Договору денежных средств.

9.7. **Стороны** вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий договор в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. **Стороны** по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств). При этом срок выполнения обязательств продляется соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. 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.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства длются более 6 (Шести) месяцев, **Стороны** имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. За внесение изменений в Договор или составление нового договора на тот же объект долевого строительства по инициативе **Участника долевого строительства**, последний уплачивает **Застройщику** сумму в размере 5000 рублей.

11.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы теряют силу.

11.4. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию **Сторон** с обязательным составлением письменного документа.

11.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой из **Сторон**, третий – для регистрирующего органа.

12. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «ДСК-7»

Место нахождения: 141700, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 7
ОГРН 1075047014470, ИНН 5008045370 КПП 500801001
р/с 40702810810000001272 в АК ФБ Инноваций и Развития (ЗАО) г. Москва
к/с 3010181000000000104,БИК 044583104

Генеральный директор

_____ А.М. Калинов

Участник долевого строительства:
