**ДОГОВОР № НД/\_\_\_-2012**

участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, МОГП Красково, д.Марусино

**г.Москва, 2012 год**

**ДОГОВОР № НД/\_\_\_\_-2012**

участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, МОГП Красково, д.Марусино

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2012 года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Некрасовка Девеломпент»,** ИНН 7708670823, КПП 770801001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 06 мая 2008 года и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1087746608784 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 010916620, дата выдачи 06 мая 2008 г.), расположенное по адресу г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 19, корп. 2, в лице Генерального директора Юферова Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем *«****Застройщик****»*, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «***Участник долевого строительства»***, или «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые ***«Стороны»***, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом  № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

# 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером ***50:22:0060106:5***, площадью ***43198,00 кв.м*** , расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, Муниципальное образование городское поселение Красково, деревня Марусино.

1.2. **Объект недвижимости** - комплекс жилых зданий и объектов культурно-бытового и социального значения, возводимый на Земельном участке и расположенный в квартале жилой застройки «Малое Павлино».

1.3. **Многоквартирный дом –**- многоквартирный жилой дом, состоящий из 3 (трех) этажей, расположенный по строительному адресу: Московская область, Люберецкий район, г.п. Красково, д. Марусино.

1.4. **Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение),** состоящая из \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) комнат (-ы), расположенная в Многоквартирном доме №  **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_)** (Приложение № 2 «План создаваемого объекта недвижимости - комплекс жилых зданий и объектов культурно-бытового и социального значения») на **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)** этаже, со строительным номером  **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** согласно размещению Объекта долевого строительства на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома (Приложение № 1 **«**План расположения Объекта долевого строительства (квартиры) на поэтажном плане жилого дома») и создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию  Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.5. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства –** площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом,  включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов). Проектная общая площадь Квартиры составляет  **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.**

1.6. **Инвестируемая (расчетная) площадь Объекта долевого строительства –** сумма общей инвестируемой площади квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов, с применением понижающих коэффициентов для лоджий-0,5; понижающий коэффициент для балконов-0,3), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.**

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства –** сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.8. **Застройщик –** юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

1.9. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию –** документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.10. **Цена договора –** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта недвижимости, в том числе Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости, в том числе Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена договора определяется как денежная сумма, равная произведению Инвестируемой (расчетной) площади квартиры на инвестиционную цену одного кв. м в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_копейки.

1.11. **Акт о результатах реализации договора** – документ, подписываемый Сторонами, подтверждающий факт исполнения всех условий Договора, выполнение взаиморасчетов и подтверждающий отсутствие финансовых претензий друг к другу.

# 2.  ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод  в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** при условии надлежащего исполнения им своих обязательств, в том числе после полной оплаты **Участником долевого строительства** обусловленной Договором цены.

2.2. Объектом долевого строительства (Квартирой) в соответствии с условиями настоящего договора является жилое помещение, расположенное в Объекте недвижимости и имеющее следующие параметры и характеристики:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер корпуса жилого дома, в котором расположена квартира** | **Этаж корпуса жилого дома, на котором расположена квартира** | **Строительный номер квартиры -**  **объекта долевого**  **строительства** | **Проектная общая площадь**  **Объекта долевого строительства**  **(квартиры),**  **кв.м.** | **Инвестируемая (расчетная) Объекта долевого строительства (квартиры), кв.м.** |
| **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

2.2.1. Расположение Квартиры указано на Плане расположения помещений Объекта долевого строительства (квартиры) на поэтажном плане этажа многоквартирного дома – Приложение №1, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.3. **Участник** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные настоящим договором (глава 6).

2.4. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство квартала жилой застройки «Малое Павлино» № RU50513103-33 от «02» октября 2012 года, выданного Администрацией муниципального образования городского поселения Красково Люберецкого района Московской области;

- договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:22:0060106:5 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь ***43198,00 кв.м.)***, расположенного по адресу: ***Московская область, Люберецкий район, Муниципальное образование городское поселение Красково, д. Марусино*** от 31.05.2012 года № ДКП/К-33, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 октября 2012 года, бланк 50-АДN 231486, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-22/048/2012-355;

- проектной декларации.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, **Застройщик** извещает **Участника** о произошедших изменениях дополнительно.

2.5. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:

– Многоквартирный дом № \_\_ - II квартал 2013 г./ III квартал 2013 г. (не позднее «30» июня 2013 г/ не позднее «30» сентября 2013 года.).

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.6. При оформлении права собственности на Квартиру Объект долевого строительства подлежит передаче в собственность **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (Участнику долевого строительства).

2.7. Обязательства по государственной регистрации Договора (дополнений и изменений к нему) и права собственности на Квартиру **Участник долевого строительства** принимает на себя и осуществляет за свой счет. В расходы Участника включается, в том числе, оплата услуг органов технической инвентаризации.

2.8. **Застройщик** гарантирует, что Объект долевого строительства (Квартира) свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана и не состоит под арестом (запрещением). **Застройщик** гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договора долевого участия в отношении Объекта долевого строительства (Квартиры), указанного в п.2.2. настоящего договора.

2.9. Все риски в период строительства Объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения Квартиры до ее передачи **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи, несет **Застройщик.**

2.10 Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома. Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному дому после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

2.11. Адрес Объекта долевого строительства (Квартиры), его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Объекта недвижимости, в составе которого находится Квартира, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом **фактическая площадь** Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации.

# 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (НДС не облагается) из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копейки за 1 (Один) кв. м. инвестируемой (расчетной) площади Объекта.

Указанная цена 1 (Одного) кв. м. инвестируемой (расчетной) площади Объекта является окончательной и действует только для настоящего Договора.

3.2. Увеличение Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, не допускается, за исключением случаев, указанных в п. 3.3.

3.3. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, указанную в п. 1.6. настоящего договора, **Участник** до подписания акта приема-передачи Квартиры производит компенсацию затрат **Застройщика** по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 1.10. настоящего договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет **Застройщика** согласно выставленному счету.

3.4. Если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше инвестируемой площади, указанной в п. 1.6. настоящего договора, **Застройщик**  обязан возвратить **Участнику долевого строительства**  излишне уплаченные средства, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 1.10. настоящего договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет **Участника.**

3.5. Оплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится **Участником** в течение пяти рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.6. Оплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится **Застройщиком** в течение пяти рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.7. В цену настоящего договора включена сумма компенсации **Застройщику** затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) **Застройщику** на строительство Многоквартирного дома, и т.п. Вознаграждение **Застройщика** определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты **Участника** по государственной регистрации Договора (изменений и дополнений к нему) и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, в собственность, а также оплата услуг органов технической инвентаризации.

**4.ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. **Участник** производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. Назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № НД/\_\_\_\_\_\_\_-2012 от «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2012 года. **(НДС не облагается)*».***

4.2. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

4.2.1. Денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей 00 копеек подлежит оплате за счет собственных средств Участника.

4.2.2. Денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек** подлежит оплате Участником за счет кредитных средств, предоставляемых Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Среднерусского банка ОАО «Сбербанк России», Генеральная лицензия на осуществление банковской деятельности, выданная Центральным банком Российской Федерации 30.08.2010 г. № 1481 местонахождение: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 109544, город Москва, улица Б. Андроньевская, дом 8, реквизиты: к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее – Банк) на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 года (далее- Кредитный договор), заключенного в городе Москве между Банком и Участником долевого строительства, средства перечисляются в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. На момент подписания Договора денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается), внесена **Участником долевого строительства** путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** и является собственными средствами Участника долевого строительства, указанными в п.4.2.1. настоящего договора.

4.4. Факт оплаты **Участником** денежной суммы, указанной в п.4.2.1. настоящего договора, подтверждается копиями платежных поручений с отметкой об исполнении.

4.5. В случае возникновения споров по факту оплаты между **Участником** и **Застройщиком Стороны** проводят сверку взаиморасчетов.

4.6. Датой исполнения обязанности **Участника** по оплате Цены договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** согласно выписке обслуживающего **Застройщика** банка.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. **Права и обязанности Застройщика:**

5.1.1. **Застройщик** гарантирует **Участнику** отсутствие на момент заключения настоящего договора текущих имущественных обязательств, связанных с правами третьих лиц на Квартиру. **Застройщик** также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п. 5.1.2 настоящего Договора.

5.1.2. С письменного согласия **Застройщика** и Банка допускается Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему Договору только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.1.3. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. **Застройщик** гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п.3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.3., 3.4. и 7.5. настоящего Договора.

5.1.5. **Застройщик** обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную разрешительную документацию (допуски к производству соответствующих видов работ).

5.1.6. **Застройщик** обязуется извещать **Участника** об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. **Застройщик** обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. **Застройщик** обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры возвратить **Участнику долевого строительства**  излишне уплаченные денежные средства в соответствии с п. 3.4. и п. 3.6. настоящего Договора.

5.1.9. **Застройщик** обязуется в разумные сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие  с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.1.10. **Застройщик** в течение одного месяца с момента получения передает разрешение (акт) на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома № \_\_\_\_ или нотариально удостоверенную копию этого разрешения (акта), а также иные документы, необходимые со стороны **Застройщика**, в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства, или самому **Участнику**.

5.2. **Права и обязанности Участника:**

5.2.1. **Участник** обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном гл. 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.5. настоящего Договора.

5.2.2. **Участник** обязуется принять Квартиру от **Застройщика** по Акту приема-передачи Квартиры в сроки, указанные в п. 6.4. настоящего договора.

5.2.3. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию **Участник** обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

5.2.4. **Участник** осуществляет предварительную оплату расходов за срок, согласованный Сторонами, по техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг соразмерно площади Квартиры по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления **Застройщиком** или уполномоченной им организацией соответствующего счета, но не ранее подписания акта приема-передачи Квартиры с **Участником.**

5.2.5. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов **Участник долевого строительства** обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом **Застройщика** путем направления на его почтовый адрес заказного письма. В случае отсутствия у **Застройщика** информации об изменении почтового адреса **Участника**, любая корреспонденция направленная **Застройщиком** по указанному в Договоре адресу Участника будет являться надлежащим уведомлением.

**6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

6.1. Срок передачи **Участнику долевого строительства** Квартиры - II квартал 2013 г./ III квартал 2013 г. (не позднее «30» июня 2013 г/ не позднее «30» сентября 2013 года) по факту получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома № \_\_\_.

6.2.Не менее чем за месяц до срока, указанного в п.6.1. настоящего договора, Застройщик письменно уведомляет **Участника долевого строительства** о готовности Квартиры к передаче.

6.3. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником** осуществляется на основании подписываемого **Сторонами** Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Приемка Квартиры **Участником долевого строительства** (или его представителем) должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления **Участником долевого строительства** о готовности Квартиры к передаче.

6.5. После приемки Квартиры и подписания **Сторонами** передаточного акта **Участник долевого строительства** вправе производить строительные и отделочные работы в Квартире, но не вправе без письменного разрешения Банка и Застройщика до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Квартиры, влекущие ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации.

6.6. При нарушении **Участником долевого строительства** сроков, указанных в п. 6.4. настоящего договора, **Застройщик** вправе составить односторонний акт (или иной документ) о передаче Квартиры **Участнику долевого строительства** по истечении 26 (двадцати шести) календарных дней с момента получения **Участником долевого строительства** письменного уведомления или в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением (отметкой) об отказе **Участника долевого строительства** от его получения, либо по причине отсутствия **Участника долевого строительства** по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта (или иного документа) о передаче Квартиры **Участнику**.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к **Участнику** с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.8. Право собственности на Квартиру возникает у **Участника** с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 года.

6.9. При обнаружении существенных недостатков Квартиры **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения таких недостатков, при этом **Застройщик** обязан устранить существенные недостатки Квартиры в срок, установленный соглашением **Сторон** или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Под существенными недостатками **Стороны** понимают такие недостатки, которые не позволяют **Участнику долевого строительства** после приемки Квартиры начать в ней проведение строительных и отделочных работ. В этом случае описание обнаруженных недостатков с указанием срока их устранения **Застройщиком** стороны вносят в передаточный акт.

6.10.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 письменно направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего договора (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении) (либо иными возможными способами довести соответствующую информацию до Участника). Такое изменение осуществляется путем подписания **Сторонами** дополнительного соглашения к Договору в срок, не превышающий 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения **Участником** соответствующего письменного уведомления (соответствующей информации).

**7.**  **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И          ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Качество Объекта  долевого строительства, который будет передан **Застройщиком Участнику** по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2.  **Стороны** исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи **Участнику долевого строительства**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства **Участнику**.

7.4.  Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

Выполняются отделочные и специальные работы с «чистовой отделкой» в объеме проекта по:

* Лестничным клеткам;
* Вестибюлям;
* Техподпольям;
* Чердачным помещениям;
* Крыше;
* Помещениям электрощитовых, пультовых и прочим спецпомещениям;

**Квартиры:**

* Внутриквартирные перегородки выполняются в местах, предусмотренных проектом;
* Выполняется установка входных дверных блоков;
* Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;
* Подоконные доски не устанавливаются;
* Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются (по разъяснению МНИИТЭП - под выравнивающей стяжкой понимается весь объем цементно-песчаной и полимерцементной стяжки);
* Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья) не устанавливается;
* Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются
* Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственниками помещений;
* Нумерация квартир выполняется.

**Электромонтажные работы и слаботочные системы:**

* Электромонтажные работы выполняются на 1 этапе (при вводе дома в эксплуатацию) - монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для механизации отделочных работ с ограничением аппарата потребления электроэнергии на 16А;
* Устанавливаются 4-х конфорочные газовые плиты с духовым шкафом;
* Радио, телевидение, телефонизация - выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиры;
* Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются;
* Поквартирные счетчики устанавливается.

**Сантехнические работы:**

* Система отопления выполняется в объеме проекта;
* Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;
* Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки) не устанавливаются;
* В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. Работы по заземлению ванн выполняется собственниками помещений;
* Счетчики расхода горячей и холодной воды поквартирные устанавливаются по заявкам эксплуатирующих организаций по мере заселения квартир в соответствии с установленным порядком;
* Счетчики расхода горячей и холодной воды на вводах в здание устанавливаются до проведения приемочной комиссии 1-го этапа;
* Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводок для подключения приборов выполняются собственниками помещений.
* Сантехкабины. Поставляются без ванн, унитазов, умывальников (с заглушками систем водоснабжения и канализации на подключение оборудования).

7.5. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, **Участник** вправе по своему выбору, потребовать от **Застройщика**:

 - безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

 - соразмерного уменьшения Цены Договора;

 -  возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, **Участник** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения **Застройщиком** сроков передачи **Участнику**  Объекта  долевого строительства, установленных гл. 6 настоящего Договора, **Участник** имеет право взыскать с **Застройщика** неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ. В случае неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п.6.1. настоящего Договора на два месяца, **Участник** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

7.8. В случае нарушения **Участником** условий, предусмотренных гл. 4. настоящего Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. Оплата штрафных санкций не освобождает **Стороны** от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.10.  Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.11. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства (Квартиры), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Участником требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения **Сторонами** всех своих обязательств по настоящему договору.
   2. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   3. В случае нарушения п. 6.5. настоящего договора **Участником долевого строительства**, **Застройщик** имеет право демонтировать произведенные работы за счет **Участника долевого строительства**, либо в установленном законом порядке расторгнуть настоящий Договор.
   4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры) или не устранения выявленных недостатков в установленный соглашением **Сторон** срок **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора **Участник долевого строительства** поручает **Застройщику** в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора фактически полученные **Застройщиком** кредитные средства, а именно **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль \_\_\_\_\_\_\_ копеек**, на счет МФР 30301810500000604000 в ОАО «Сбербанк России», г. Москва, к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225, в счет исполнения **Участником долевого строительства** обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 года, заключенному **Участником долевого строительства** с Банком.
   6. Денежные средства, фактические полученные от **Участника долевого строительства**, и не являющиеся кредитными средствами, **Участник долевого строительства** поручает **Застройщику** в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации, перечислить на рублевый счет **Участника долевого строительства** по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, № 42307810540020017810, открытый в Банке.

**9.ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

9.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у **Участника долевого строительства** находятся в залоге земельный участок общей площадью 43198 кв.м., с кадастровым номером ***50:22:0060106:5***, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, МОГП Красково, д. Марусино, **принадлежащий застройщику на праве собственности** и строящийся на указанном Земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

9.2. Объект долевого строительства будет находиться в залоге у **Банка** в обеспечении исполнения обязательств **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (далее Закон). Согласно статье 20 Закона государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления **Участника долевого строительства** одновременно с государственной регистрацией права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства. При этом Залогодержателем по данному залогу будет являться **Банк** как организация предоставившая **Участнику долевого строительства** кредит на строительство Объекта долевого строительства, а Залогодателем соответственно – **Участник долевого строительства** (Крапивная Ольга Васильевна). Права Залогодержателя по ипотеке в силу закона удостоверяются закладной.

9.3. Права требования Участника по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у **Банка** с момента государственной регистрации настоящего Договора (ипотека в силу закона). При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) **Участника долевого строительства**, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка.

1. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а так же изменения действующего законодательства Российской Федерации.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обстоятельства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит  или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне  по настоящему Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. **Участник долевого строительства** в настоящее время состоит/ не состоит в зарегистрированном браке. Согласие супруга (-и) Участника получено.

11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на **Застройщике**. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое  имущество и сделок с ним, обязан **Участник.**

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением Сторон.

11.4. Приложение № 1, Приложение № 2, к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению.

11.6. Обязательства **Застройщика** по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

11.7. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема передачи Квартиры и Акта о результатах реализации договора.

11.8. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров.

11.9. В случае невозможности урегулировать разногласия путем переговоров, все споры и разногласия возникшие в связи с исполнением настоящего договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.10. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.11. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Банка, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**12. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО «Некрасовка Девелопмент»**  107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 19, корп. 2  ИНН/КПП 7708670823/770801001  ОГРН 1087746608784  р/с 40702810290360084401 в ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»  БИК 044525555  к/с 30101810400000000555  Контактный телефон: + 7( 495) 258 - 8535  Адрес для направления корреспонденции: (почтовый адрес): 109428, Москва, Рязанский проспект, д. 24, к. 2 | **Гражданин (-ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Контактный телефон:  Адрес для направления корреспонденции: (почтовый адрес): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Юферов К.С.**  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |