

**ДОГОВОР № 5/_____-Балашиха
участия в долевом строительстве**

г. Балашиха _____

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Виктория-5», ОГРН 1025005335080, ИНН 5042025750, КПП 504201001, ОКПО 40236579, свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 193 от 03 декабря 1997 года, зарегистрировано Администрацией Сергиево-Посадского района Московской области 03 апреля 1995 года, адрес (местонахождение): Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Глинки, дом 13, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Круликовского Виктора Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин РФ** _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол _____, _____: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом (№ 5 по ГП) по адресу: Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, 79 (далее – Жилой дом), на земельном участке по адресу: Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, 79 с кадастровым номером **50:15:0010125:55**, находящимся у Застройщика на праве собственности свидетельства 50-АГ № 147661 от 28.02.2012 г., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать участнику долевого строительства, объект, находящийся по адресу: Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, 79.

Объектом долевого строительства является **жилое помещение** со следующими параметрами по проекту:

Номер квартиры	Номер на этаже	Этаж	Количество комнат	Общая площадь (кв.м)
138	6	15	1	47,70

с расположением на поэтажном плане согласно Приложения №1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, а так же общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства и входящее в состав многоквартирного дома, в доле, пропорциональной размеру общей площади указанного жилого помещения (далее объект долевого строительства), а Участник долевого строительства (далее - Участник) обязуется уплатить обусловленную договором цену, в соответствии со ст. 3 настоящего договора и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять объект долевого строительства в сроки, согласно п. 4.1.3 и п. 5.1.2 настоящего договора.

Характеристики объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства, получения разрешения на ввод и технической инвентаризации.

1.2. Объект долевого строительства передается Участнику со следующей отделкой:

будет выполнено: входная деревянная дверь, внутриквартирные перегородки, холодное водоснабжение в объеме стояков, горячее водоснабжение в объеме стояков, отопительная система с установкой обогревательных приборов, оконные блоки из ПВХ, подоконники, отливы, балконная дверь, остекление лоджии, электромонтажные работы: ввод электрических кабелей в Квартиру с установкой квартирного электрощитка. Квартира передается без установки в ней внутриквартирных дверей и выполнения других отделочных работ, не указанных в п. 1.2 настоящего договора. Остальные отделочные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входят в цену договора, и производятся Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами передаточного акта.

1.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на дату заключения настоящего Договора:

- в споре и под арестом не состоит, свободен от долгов и обязательств, в том числе не продан, не сдан в аренду, не отчужден и не переуступлен в любой иной форме и на любых правах, предусмотренных либо не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
- не обременен какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (Пять) лет с момента передачи объекта долевого строительства.

Статья 2. Правовое обоснование Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU 50315000-29 от 14.03.2012 г.
- Свидетельство о собственности земельного участка 50-АГ № 147661 от 28.02.2012 г.
- Проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» на сайте vik-stroi.ru.

Статья 3. Цена договора

3.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания (строительства) Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) руб. В случае изменения размера проектной площади Объекта долевого строительства, а так же иных площадей, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, по результатам обмеров технической инвентаризации, установленная настоящим пунктом Цена Договора не подлежит изменению.

Проектная площадь – суммарная площадь всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов (лоджий). Цена договора окончательная, изменению (перерасчету) не подлежит и действует только для настоящего Договора, Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

3.2. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.3. Днем исполнения обязательств Участника по оплате всей (части) суммы признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Статья 4. Обязанности и права Застройщика

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Застройщик использует внесенные Участником денежные средства на строительство жилого дома и обязуется ввести жилой дом в эксплуатацию не позднее 3 (Третьего) квартала 2014 года.

В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения сроков окончания строительства. Изменение предусмотренного Договором срока окончания строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

4.1.2. В течение 20(двадцати) календарных дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома уведомить Участника о готовности передачи Объекта долевого строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (далее по тексту – Акт) в течение 2 (двух) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее 01 декабря 2014 года.

Передаваемый Объект долевого строительства, должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством РФ.

4.1.4. В случае выявления недостатков в ходе приема-передачи Объекта долевого строительства устранить их до подписания Акта приема-передачи.

4.1.5. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

4.1.6. Передать Участнику документы (копии), необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Одностороннего отказа от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей в соответствии с п.5 ст.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

Статья 5. Обязанности и права Участника.

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Осуществить платежи, указанные в ст. 3 настоящего Договора, в установленные сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. Получив уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, во исполнение требований ст. 8 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», приступить к его принятию.

5.1.3. С момента передачи по Акту Объекта долевого строительства возложить на себя бремя его содержания, в том числе и риск случайной гибели, оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, а также исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Нести установленные Налоговым кодексом РФ расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

5.1.5. После приема Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей Жилой дом в управление или на баланс, договор управления многоквартирным домом.

5.1.6. Выполнить в полном объеме другие обязанности, возложенные на него настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

5.1.7. Участник имеет право:

5.1.7.1. В случае выявления недостатков в ходе приема-передачи Объекта долевого строительства до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика их устранения и отказаться от подписания указанного Акта до устранения недостатков объекта долевого строительства.

Если Участник уклоняется от подписания Акта по другим причинам, застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.1.7.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

Статья 6. Исполнение обязательств по договору.

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

Статья 7. Порядок разрешения споров.

7.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 8. Ответственность сторон.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического, политического или юридического характера.

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

9.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее десяти дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

Статья 10. Уступка прав требований по Договору.

10.1. Уступка Участником прав требований по Договору третьим лицам допускается после полной уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.2. Уступка Участником прав требований по Договору третьим лицам допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 11. Заключительные положения.

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.3. 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.

11.4. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Статья 12. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
«Производственно-коммерческая фирма
«Виктория-5»
Адрес: 141315, Московская область,
г.Сергиев Посад, ул.Глинки, д.13
ИНН 5042025750, КПП 504201001,
Р/с 40702810740380100372
в Сергиево-Посадском ОСБ №2578
г.Сергиев Посад Сбербанк России (ОАО)
К/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Директор

_____ Круликовский В.И.

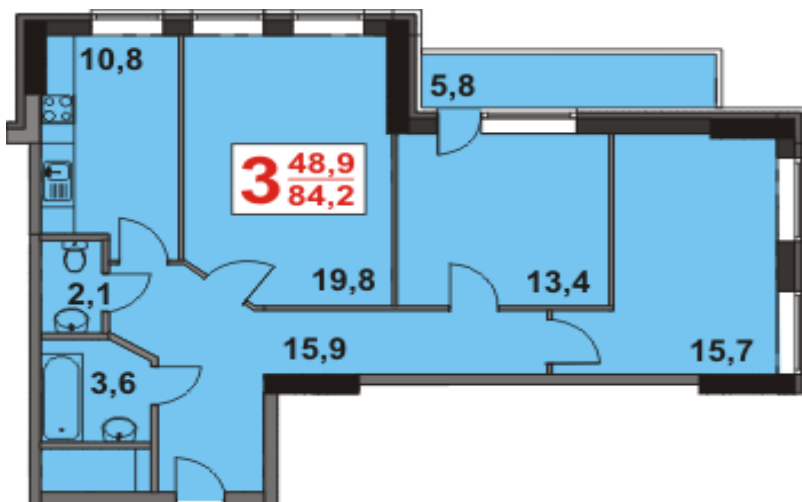
Участник долевого строительства

Гражданин _____

дата рождения: _____, _____, _____, _____, _____,
место рождения: _____, пол _____, _____:
_____, выдан _____, _____ года
_____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____.

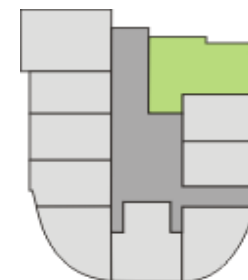
Контактный телефон: _____

Планировка жилого помещения



План квартиры, расположенной по строительному адресу:
Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, 79
многоэтажный жилой дом (№ 5 по ГП)

Расположение на этаже



Номер квартиры	_____
Номер на этаже	_____
Этаж	_____
Количество комнат	_____
Общая площадь квартиры по проекту (кв.м)	_____

С расположением приобретаемой квартиры на поэтажном плане Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

Застройщик

Директор

Участник долевого строительства

Гражданин РФ

_____ Круликовский В.И.