

ДОГОВОР № ___ / ___ /20___
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

« ___ » июня 201___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ринго-Трэйд», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Участник долевого строительства – Гражданин(ка) Российской Федерации Ф.И.О., дата рождения ____ . ____ . ____ г., место рождения : _____, пол: _____, паспорт _____ : серия _____ № _____, выдан _____ . ____ . ____ года, код подразделения ____ - ____, адрес регистрации по месту жительства: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц произвести реконструкцию здания жилого дома с надстройкой и пристройкой по адресу: город Москва, ул.Нагорная, вл. 7, корп.1 (далее – «Многokвартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- договор аренды земельного участка (площадь 6250 кв.м.; кадастровый номер: 77:06:0002018:048; условный номер: 60106775; адрес: город Москва, ул.Нагорная, вл.7, корп.1) № М-06-506325 от 29.08.03 заключенный с Правительством Москвы, номер государственной регистрации 77-01\05-550\2003-1087 от 14.11.03г.,
- разрешение на строительство № RU77140000-009286 от 21.04.2014 года, выданное комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику (далее – Квартира):

- Квартира:

№ п/п	Секция	Этаж	Кв. №	усл. № кв.	Комн.	Площадь	Итого стоимость квартиры, руб.

- Общее имущество в Многоквартирном доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством.

Характеристики Квартиры являются условными, и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Квартира. При этом площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации, с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3 и площади лоджий с коэффициентом 0,5.

Местоположение Квартиры указано на Планах ___-ого этажа, являющегося Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.2. В Квартире производятся следующие работы.

- Квартира со свободной планировкой без выполнения внутриквартирных перегородок.

Перегородками выделен санузел с ванной. Стены оштукатурены.

- Установка деревянной наружной двери.
- Монтаж стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения с выполнением ввода трубных разводов в квартиру с установкой счетчиков потребления воды;
- Монтаж системы отопления в полном объеме с установкой нагревательных приборов;
- Электромонтажные работы: ввод электрических кабелей в Квартиру с установкой квартирного электрощитка;
- Остекление оконных блоков;
- Подводка ТВ, Интернет, телефонного кабелей к этажному щиту.

Квартира передается без установки в ней внутриквартирных дверей и выполнения других отделочных работ, не указанных в перечне.

Остальные отделочные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права на Квартиру не являются предметом каких-либо иных договоров, не заложены, не обременены правами третьих лиц.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – дата ввода ____ . ____ . ____ года.

3.2. Квартира должна быть передана Застройщиком Участнику в срок не позднее двух месяцев после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Квартиры осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный п. 4.3. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику для строительства Квартиры, составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.

В случаях указанных в п. 9.4., 9.5. Договора стороны осуществляют корректировку Цены Договора.

5.2. Цена договора подлежит оплате на расчетный счет Застройщика после даты государственной регистрации настоящего договора.

5.3. Указанная в пункте 5.1. Цена Договора является окончательной, и может быть изменена только по соглашению сторон в случаях предусмотренных Договором.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.5. Цена Договора включает как затраты на строительство Объекта, так и оплату услуг Застройщика.

5.6. Днем исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате всей суммы, указанной в п. 5.1. настоящего Договора признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

5.7. В случае расхождения фактической площади Квартиры по обмерам БТИ с проектной общей площадью менее 0,5% (ноль целых пять десятых процента), перерасчет между Сторонами не производится и дополнительное соглашение не подписывается. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Квартиры должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта.

6.3. В случае если объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику Квартиру по передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Договором, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче Участнику.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику.

7.2. Застройщик вправе:

- 7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.
- 7.2.2. Внести в Многоквартирный дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
- 7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Квартиры Участнику.
- 7.3. Участник обязуется:
- 7.3.1. Уплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора.
- 7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику пакет документов, необходимый со стороны Участника для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, приступить к его принятию.
- 7.3.4. Участник оплачивает коммунальные услуги, связанные с содержанием Квартиры и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Квартиры и Многоквартирного дома с момента сдачи дома в эксплуатацию. С момента приемки Квартиры Участником по передаточному акту последнему переходит риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.
- 7.3.5. До передачи Квартиры Участнику по передаточному акту не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Квартиры, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.
- 7.3.6. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.3.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней сообщать Застройщику об изменении реквизитов . При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Застройщиком Участнику по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.
- 7.3.8. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.
- 7.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.
- 7.4. Участник вправе:
- 7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.
- 7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником цены Квартиры по Договору.
- 7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством.
- 7.5. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты цены Договора.
- 7.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.
- 7.7. Участник долевого строительства является залогодержателем права аренды земельного участка и реконструируемого на нем многоквартирного дома в соответствии со статьей 13 Закона № 214-ФЗ.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

- 8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу, допускается с письменного согласия Застройщика и Банка при условии оплаты Участником долевого строительства целевого денежного взноса по настоящему Договору в полном объеме. В этом случае Банк вправе потребовать у Участника полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.
- 8.2. Уступка Участником требований по Договору либо его части иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.3. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после подписания соответствующего договора, и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

Договор переуступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Фактическая (реально построенная) Площадь Квартиры определяется по правилам технической инвентаризации, с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 и площади лоджий с коэффициентом 0,5.

9.2. Площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации (далее – БТИ) результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п. 9.3, 9.4 и 9.5 Договора.

9.3. Сторонами допускается отклонение фактической Площади Квартиры от Площади, указанной в Договоре, на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра в сторону увеличения либо уменьшения. При этом Цена Договора, указанная в п.5.1 Договора, корректировке не подлежит.

9.4. В случае увеличения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Площадью указанной в Договоре, Участник обязуется осуществить доплату к Цена Договора за разницу между Площадью Квартиры указанной в Договоре и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.5.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{\text{бти}} - S_d) * C$$

Где: Σ_d – сумма доплаты,

$S_{\text{бти}}$ – Площадь Квартиры по паспорту БТИ

S_d – Площадь Квартиры по Договору

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.5. В случае уменьшения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры по паспорту БТИ более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с площадью указанной в Договоре, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Квартиры указанной в Договоре и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.5.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = (S_d - S_{\text{бти}}) * C$$

Где: Σ_v – сумма возврата,

S_d – Площадь Квартиры по Договору

$S_{\text{бти}}$ – Площадь Квартиры по паспорту БТИ

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.6. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Квартиры, ее соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Квартира.

9.7. При принятии Квартиры Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Квартиры недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Документы на государственную регистрацию должны быть представлены Сторонами в орган государственной регистрации после подписания настоящего Договора.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут на основании закона, договора, по соглашению Сторон.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десять) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

12.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжаются более 3 (Трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными на то органами.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Передача Квартиры Участнику по передаточному акту означает достижение целей,

которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

13.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

14.1. Застройщик: ООО «Ринго-Трэйд»,

ОГРН1027700431769, ИНН/КПП 7719167386/772701001

юридический адрес: 117186, город Москва, ул. Нагорная, д7, к. 1, расч.счет _____ ,

14.2. Участник: Ф.И.О., адрес регистрации по месту жительства: _____,

Приложение № 1 — план _____-ого этажа с указанием местоположения Квартиры.

15. ПОДПИСИ СТОРОН.

от Застройщика _____