ДОГОВОР № {номер договора}

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

Московская обл., Домодедовский муниципальный район {дата договора}

**Общество с ограниченной ответственностью «Руполис-Растуново»**, ИНН 5009081187, КПП 550901001, ОГРН 1115009004989, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 010569703, дата государственной регистрации 27.12.2011 г., наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г. Домодедово Московской области; юридический адрес: 142762, Московская область, Домодедовский район, с. Растуново, ул. Заря, стр. 58, именуемое в дальнейшем - **Застройщик**, в лице {представитель застройщика}, с одной стороны,

и **{Фамилия Имя Отчество1}**, {дата рождения1} рождения, место рождения: {место рождения1}, паспорт {паспортные данные1}, зарегистрирован по адресу: {адрес постоянной регистрации1},

и **{Фамилия Имя Отчество2}**, {дата рождения2} рождения, место рождения: {место рождения2}, паспорт {паспортные данные2}, зарегистрирован по адресу: {адрес постоянной регистрации2}, в дальнейшем – **Участники долевого строительства (Участники)**, действующие от своего имени, с другой стороны, 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» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом № {номер дома} (в дальнейшем – многоквартирный дом) на земельном участке, находящемся по адресу: Московская область, Домодедовский муниципальный район, с. Растуново, принадлежащем Застройщику на праве собственности ({основание права собственности}, запись регистрации № {номер записи о регистрации} от {дата записи}), кадастровый номер {кадастровый номер}, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участники долевого строительства обязуется уплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в разделе 2 настоящего Договора, и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Объектом долевого строительства является {количество комнат}-комнатная квартира {номер квартиры} (Приложение №1 – «Поэтажный план»), в состав которой входит отделка и установленное инженерное оборудование (Приложение №2 – «Ведомость внутренней отделки»), расположенная в подъезде № {подъезд}, на {этаж} этаже, общей площадью {общая площадь} кв. м. в доме № {номер дома}, находящемся по адресу: с. Растуново Домодедовского муниципального района Московской области. Разрешение на строительство № {номер разрешения на строительство} от {дата выдачи разрешения на строительство} выдано Администрацией Домодедовского муниципального района Московской области сроком до {срок действия разрешения на строительство}.

1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства - {дата передачи}. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства.

**2. Срок и порядок уплаты денежных средств**

2.1. Общая стоимость Объекта долевого строительства составляет {стоимость квартиры} ({текстовая расшифровка стоимости}) и определена как сумма денежных средств на финансирование, возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и /или в счет оплаты услуг Застройщика.

2.2 Расчет с Застройщиком по уплате стоимости Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. договора, Участники долевого строительства осуществляет следующим образом:

Для уплаты Застройщику {%аккредитива}% стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, Участники долевого строительства в течение 3 (Трех) банковских дней с момента подписания настоящего Договора, открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в {банк} (далее Исполняющий банк) в пользу Застройщика на сумму {сумма первоначального взноса} ({текстовая расшифровка суммы первоначального взноса}) со следующими условиями открытия и оплаты:

2.2.1. Срок действия аккредитива - до {срок действия аккредитива}, с возможной пролонгацией его срока действия;

2.2.2. Условием оплаты аккредитива является предоставление Застройщиком Исполняющему банку оригинала настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.3. Затраты Исполняющего банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Исполняющего банка.

2.2.4. Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на расчетный счет Застройщика № {№ счета} в {банк}, БИК {№}, к/с № {№}

- по истечении срока действия аккредитива;

- при отказе Получателя от использования аккредитива до истечения срока его действия.

2.2.5. Участник долевого строительства **{Фамилия Имя Отчество1 заемщика}** перечисляет на расчетный счет Застройщика № 40702810938260016123 в отделении Московского банка Сбербанка России ОАО денежную сумму в размере {размер кредитных средств}({текстовая расшифровка размер кредитных средств}) в течение 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за счет кредитных средств, предоставляемых по Кредитному договору № {№ кредитного договора} от {дата кредитного договора} (далее – Кредитный договор), заключенному между Участниками долевого строительства и Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» ({название отделения} отделение Московского банка Сбербанка России ОАО, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 30.08.2010, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044525225 КПП 775001001. Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России Счет МФР 30301810800006003800 в ОАО «Сбербанк России», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, почтовый адрес: {почтовый адрес отделения}), далее именуемым Банк.

На основании Кредитного договора Участникам долевого строительства предоставляется кредит в сумме {размер кредитных средств}({текстовая расшифровка размер кредитных средств}) на долевое участие в строительстве Квартиры.

Обязательства Участников долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.3. Стоимость Объекта долевого строительства, подлежащая уплате Участниками долевого строительства Застройщику, определенная в пункте 2.1. настоящего Договора, является фиксированной и изменению не подлежит при условии выполнения Участниками долевого строительства обязательств, определенных пунктом 2.2. настоящего Договора.

**3. Гарантии качества**

3.1. Застройщик обязуется передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для конструктивных элементов многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, а также на окна, балконные двери, остекление балконов и остекление подъездов, входящее в состав многоквартирного дома и Объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

**4. Обязанности 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 в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участников долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.3. Договора, по акту приема-передачи.

4.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2. Участники долевого строительства обязуются:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. В срок, установленный Договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность 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» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и иными нормативными актами Российской Федерации.

5.2. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

5.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Квартира и имущественные права на нее будут свободны от прав третьих лиц, не будут заложены и не будут состоять под арестом.

**6. Прочие условия**

6.1. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в судебные органы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**7. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом все изменения Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участниками долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участники долевого строительства поручают Застройщику перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора сумму кредитных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору, на счет {отделение Сбербанка, род. падеж} отделения Московского банка Сбербанка России ОАО по следующим реквизитам: расчетный счет 30301810800006003800 в ОАО «Сбербанк России», корреспондентский счет 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком Участникам долевого строительства по Кредитному договору.

Возврат части денежных средств, уплаченных Участниками долевого строительства за счет собственных средств, производится Застройщиком на рублевый счет {ФИО род. под.} по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции № { расчетный счет покупателя }, открытый в Банке. Застройщик обязан произвести возврат денежных средств Участников долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора.

Застройщик и Участники долевого строительства обязуются информировать Банк о расторжении с Застройщиком настоящего Договора не позднее следующего рабочего дня, следующего за днем расторжения настоящего Договора.

7.5. В случае получения от Участников долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

7.6. Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участников перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участникам на счет Участников по их указанию, взаимоотношения между Участниками и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на долевое участие в строительстве.

**8. Уступка прав по Договору.**

8.1. Уступка Участниками прав требований в отношении Квартиры допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования Уступки Застройщиком и Банком. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства. Отчуждение Квартиры Участниками долевого строительства после оформления на него права собственности не допускается без предварительного письменного согласования с Банком.

8.2 Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. При регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру) подлежит регистрации ипотека в силу закона.

8.3. Права требования по настоящему Договору передаются Участниками долевого строительства в залог Банку:

- в силу закона согласно п.5 ст.5 и ст. 77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участников долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации и до момента передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1.При регистрации вышеуказанного объекта недвижимости в собственность Участников долевого строительства одновременно регистрируется залог (ипотека), возникающий в силу закона в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об ипотеке» (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному объекту является Банк.

9.2. С момента регистрации права собственности Участников долевого строительства на указанный объект, он считается в залоге у Банка на основании Статьи 58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992г. «О залоге» и Статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке недвижимости» в обеспечение исполнения всех обязательств Участников долевого строительства по Кредитному договору.

Право залога Банка на Квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участниками долевого строительства.

Последующая ипотека объекта долевого строительства, его перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участниками долевого строительства только с предварительного письменного согласия Банка.

10.Реквизиты и подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК: | УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Общество с ограниченной ответственностью «Руполис-Растуново» | {ФИО1} |
| Юр. адрес: 142063, Московская область, Домодедовский район, с. Растуново, ул. Заря, стр. 58 | Дата рождения:{дата рождения1}. Место рождения: {место рождения1} |
| Адрес для почтовой переписки: 115114, Москва, Шлюзовая набережная, д.8, стр. 1 | Паспорт: {паспортные данные1} |
| ИНН 5009081187/ КПП 550901001 | Зарегистрирован по адресу: {адрес постоянной регистрации1}{ФИО2} |
| ОАО Банк «Петрокоммерц»БИК 044525352р/с 407 028 107 000 000 92327Кор.счет № 301 018 107 000 000 00 352 | Дата рождения: {дата рождения2}. Место рождения: {место рождения2}Паспорт: {паспортные данные2} |
| {представитель застройщика}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Зарегистрирован по адресу: {адрес постоянной регистрации2}{ФИО1}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_{ФИО2}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. |  |

Приложение №1

к Договору №{номер договора}

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

от {дата договора}

Поэтажный план

Дом № {номер дома} этаж {номер этажа}

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК: | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Общество с ограниченной ответственностью «Руполис-Растуново» | {ФИО1}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_{ФИО2} |
| {представитель застройщика}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. |  |
|  |

Приложение №2

к Договору №{номер договора}

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

от {дата договора}

 Ведомость внутренней отделки

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|   | **Отделка пола** | **Отделка потолка** | **Чистовая отделка стен (низ/верх)** | **Встроенное оборудование** |
| Туалет | Плитка напольная темно-бежевая (песочная) | Натяжной матовый белый  | Плитка керамическая | Унитаз - компакт |
| Ванная | Смеситель, ванна стальная эмалированная, Умывальник, конвектор электрический |
| Лоджия | Плитка напольная | Краска белая | Фактурное покрытие, цвет Терракота | \_ |
| Спальная | Ламинат/пластиковый плинтус | Натяжной матовый белый | Обои | Конвектор универсальный водяной |
| Холл | Обои | \_ |
| Гостиная, совмещенная с кухней | Обои | Газовая плита, конвектор универсальный водяной |
| Кладовая |  |  | Обои | Газовый котел |

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК: | УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Общество с ограниченной ответственностью «Руполис-Растуново» | {ФИО1} |
| {представитель застройщика}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_{ФИО2}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

М.П.