

ДОГОВОР № Бал.-К -20/ГД-02/04.11 об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва,

двадцать первое апреля две тысячи одиннадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИмпэкс», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной Налоговой Службы № 46 по г.Москве 28.10.2005г. г. под основным регистрационным номером (ОГРН) 1057748824539, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Глухова В.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Девелопмент», зарегистрированное МИФНС №46 по г. Москве 30.08.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №012967538, за основным регистрационным номером (ОГРН) 1107746704757, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице генерального директора Чистякова Ю.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а отдельно «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- Дом (а) - многоквартирный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, расположенный по адресу: Московская область. город Балашиха, мкр.16 (им. Ю.А.Гагарина) корпус 20/1, Московская область. город Балашиха, мкр.16 (им. Ю.А.Гагарина) корпус 20/2 (далее – Объект(ы)).

- квартиры - Объекты долевого строительства, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора долевого участия, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Площадь, количество и характеристики квартир (метраж, номер корпуса, этаж, номер квартиры) указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- Встроенные помещения нежилого назначения (Помещения) - Объекты долевого строительства, то есть офисные помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора долевого участия, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Площадь, количество и характеристики помещений (метраж, номер корпуса, этаж) указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- Апартаменты - помещения для временного проживания, количество и характеристики помещений (метраж, номер корпуса, этаж) указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- Общая строительная площадь квартир, Апартаментов и Помещений - площадь Квартир, Апартаментов и Помещений, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий и балконов, с применением понижающих коэффициентов, (0.5-для холодных лоджий, 0.3-для холодных балконов), используемых органами БТИ.

Общая площадь каждой из квартир, которая будет указана в Свидетельствах о государственной регистрации права собственности, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего договора, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства. При этом разница в значениях Общей строительной площади Квартир и Общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего договора.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства в собственность квартиры, Апартаменты и Помещения (далее вместе или в отдельности именуемые - Квартиры) общей площадью **14300,11 (Четырнадцать тысяч триста и 11/100) квадратных метров**, в т.ч.: 13391, 69 кв.м. площади квартир; 292, 29 кв.м. площади

апартаментов и 616,13 кв.м. встроенных помещений нежилого назначения. Площадь, количество и характеристики (метраж, номер корпуса, этаж, номер помещения) квартир, Апартаментов и Помещений, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору (планы квартир, Апартаментов и Помещений выделены цветом в Приложении № 3 к настоящему Договору) в построенном в соответствии с проектной документацией 212 (Двухсот двенадцати) квартирных двадцатипятиэтажных отдельно стоящих монолитно-кирпичных жилых домах, расположенных по строительному адресу: Московская область, город Балашиха, мкр.16 (им. Ю.А.Гагарина) корпус 20/1, Московская область. город Балашиха, мкр.16 (им. Ю.А.Гагарина) корпус 20/2 (квартиры, Апартаменты и Помещения – все вместе и каждое в отдельности именуется далее в тексте Договора - Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию 212 (Двухсот двенадцати) квартирных двадцатипятиэтажных отдельно стоящих монолитно-кирпичных жилых домов, расположенных по строительному адресу: Московская область, город Балашиха, мкр.16, (им. Ю.А.Гагарина) корпус 20/1, Московская область город Балашиха, мкр.16, (им. Ю.А.Гагарина) корпус 20/2.

2.2. Квартиры будут переданы Участнику долевого строительства без внутренней отделки, без сантехнических приборов (раковин, унитазов, ванн), без разводки электричества внутри Квартиры, без электроплит, с установленными: входной дверью, оконными и балконными блоками и приборами отопления, с выполненными видами общестроительных работ.

2.3. Общие площади Квартир указаны в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения паспортизации Объектов долевого строительства, указанных в п.1.1 настоящего Договора, может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что, в случае отклонений более чем на 2,0% от указанной в Договоре площади квартиры, влечет за собой перерасчет стоимости каждой Квартиры. Окончательная общая площадь каждой Квартиры уточняется после натурных обмеров БТИ после ввода Объекта в эксплуатацию.

Стороны договорились, что в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения результатов обмера БТИ (до момента передачи Квартир Участнику долевого строительства), производят перерасчет долевого взноса в соответствии с возникшей разницей площадей, и осуществляют либо доплату, либо возврат средств, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Квартир, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (далее - Закон) и другими нормативными правовыми актами.

Глава 4. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Договор №1021 аренды земельного участка от 20.06.2002г..

4.2. Постановление Главы Балашихинского района Московской области №481 от 03.06.2002 г.

4.3. Соглашение от 20.01.2010г. о продлении срока действия договора аренды.

4.4. Постановление администрации городского округа Балашиха от 18.12.2009 г. № 1080/5-ПА о продлении срока земельного участка ООО «Гиза XXI ВЕК».

4.5. Договор об уступке права от 10.09.2010 г. между ООО «Гиза XXI ВЕК» и ООО «СтройИмпэкс».

4.6. Договор №70 о реализации инвестиционного проекта от 14.05.2001г. на строительство жилого дома корп. 20 мкр. Ю.А. Гагарина г. Балашихи.

4.7. Соинвестиционный договор № 1033 от 07.02.2003 г. к Договору №70 о реализации инвестиционного проекта от 14.05.2001г. на строительство жилого дома корп. 20 мкр. Ю.А. Гагарина г. Балашихи.

4.8. Дополнительное соглашение № 1/025 к Соинвестиционному договору № 1033 от 07.02.2003 г. к Договору №70 о реализации инвестиционного проекта от 14.05.2001г. на строительство жилого дома корп. 20 мкр. Ю.А. Гагарина г. Балашихи.

4.9. Разрешение на строительство выдано Администрацией городского округа Балашиха 09.03.2011г. № RU 50315000-25 .

4.10. Дополнительное соглашение № 1/026/212 к Соинвестиционному договору № 1033 от 07.02.2003 г. к Договору №70 о реализации инвестиционного проекта от 14.05.2001г. на строительство жилого дома корп. 20 мкр. Ю.А. Гагарина г. Балашихи.

4.11. Проектирование жилого дома по адресу Московская область, г. Балашиха, мкр. 16, им. Ю.А.Гагарина, корп.20/1, Московская область. город Балашиха, мкр.16 им. Ю.А.Гагарина, корпус 20/2, осуществляется ООО «СтройМаксимум» (свидетельство о допуске от 22.10.2009 № 0016.2-2009-7731586791-П-30 выдано саморегулируемой организацией НП «Межрегиональный союз проектировщиков», регистрационный номер в реестре СРО П-030-28092009).

4.12. Проектная декларация от 01.03.2011г.

4.13.Застройщик гарантирует, что Квартиры свободны от прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом. До подачи документов на государственную регистрацию Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) о зарегистрированных правах и обременениях на земельный участок по адресу: Московская область, р-н Балашихинский, город Балашиха, микрорайон 16 Ю.А.Гагарина, корпус 20, на котором осуществляется строительство Объекта.

Глава 5. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объектов долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. С учетом размера общей площади Квартир, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства (Цена Договора), составляет **576 930 000,00 (Пятьсот семьдесят шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек**, исходя из расчета **40 344 рубля 44 копейки** за 1 (один) квадратный метр общей площади.

5.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежа, указанного в п.5.2. настоящего Договора, любым способом, не запрещенным законодательством Российской Федерации в соответствии с графиком платежей, указанным в Приложении №4 к Договору (График платежей).

5.4. Стороны договорились об одноразовой возможности увеличения цены квадратного метра общей площади Квартир (только в неоплаченной части) на 50 % от указанной в п.5.2. Договора цены 1 (одного) квадратного метра общей площади, в случае смены Генподрядчика, с пропорциональным изменением графика платежей. Указанные изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением Сторон.

5.5. Общий размер долевого взноса, установленный в п.5.2. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением случая, указанного в п.5.4. Договора.

5.6. Просрочка внесения платежа в соответствии с графиком и способом внесения, определенными в п.5.3. настоящего Договора, на срок более чем два месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке.

5.7. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных п.5.3. настоящего Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора в судебном порядке.

5.8. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.9. До полной оплаты цены Договора, произведенные в соответствии с п. 5.3. Договора платежи Участника долевого строительства засчитываются в счет полной оплаты по отдельным Квартирам в той последовательности, в которой они указаны в

Перечне, устанавливающим очередность зачета платежей - Приложение №2 к Договору (по каждому Объекту отдельно).

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник Долевого строительства обязан:

6.1.1. Осуществлять оплату Цены Договора в соответствии с пунктом 5.3. настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в Приложении № 1 настоящего Договора, по Акту приема-передачи в течение одного месяца с момента его извещения Застройщиком о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

6.1.3. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до момента государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиры, указанные в Приложении № 1 настоящего Договора, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией.

6.1.4. Назначить и обеспечить присутствие одного или нескольких ответственных технических специалистов (представителей), с целью контроля, за выполнением строительных и отделочных работ.

6.1.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, которые возлагаются на Участника долевого строительства.

6.1.6. До государственной регистрации права собственности на Квартиры без согласования с Застройщиком не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

6.1.7. Вступая в число Участников долевого строительства по строительству Дома, Участник долевого строительства до момента завершения его строительства приобретает право на часть незавершенного строительством Дома, являющегося общей долевой собственностью.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Использовать предоставленную Участником долевого строительства сумму строго по целевому назначению.

6.2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиры по передаточному акту, в соответствии с согласованными сторонами планами Квартир, не позднее 30 ноября 2012 года, при выполнении Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (один) месяц до начала передачи Квартир о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 20 настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

6.2.3. Застройщик обязуется осуществлять строительство в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, а также осуществлять благоустройство прилегающей к дому территории. Застройщик также обязуется обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию и получение участником долевого строительства в собственность квартир, отвечающих характеристикам, указанным в п.2.1 Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные в настоящем Договоре

6.2.4. Осуществлять строительство Объекта и Квартир в соответствии со СНИПами и Проектной документацией, с соблюдением сроков и условий, установленных Договором.

6.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора, в срок не позднее пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, а после ввода Объекта в эксплуатацию – для регистрации права собственности Участника долевого строительства, – в срок не позднее 1 (одного) месяца с

момента передачи Участнику долевого строительства Квартир по Акту приема-передачи (передаточному акту).

6.2.6. Передать нотариальную копию Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства не позднее 10 рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиры не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

6.2.7. Предоставить представителю Участника долевого строительства право беспрепятственного доступа на территорию Объекта (в присутствии лиц, действующих от имени Застройщика), с целью осуществления контроля за ходом строительства, о чем обязуется информировать организацию, осуществляющую строительные работы (Подрядчика). Застройщик обязуется, по письменному запросу Участника долевого строительства, предоставить последнему любую техническую документацию, касающуюся строительства Квартир, как составных частей Объекта.

6.2.8. Давать письменный ответ на письменный запрос Участника долевого строительства, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.2.9. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента окончания срока, определенного в п. 6.2.6., подготовить и передать Участнику долевого строительства пакет документов, необходимый для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, а в случае необходимости представления дополнительных документов по запросу регистрирующего органа, представление которых зависит от Застройщика, в течение 10 (десяти) календарных дней обеспечить представление указанных документов.

6.3. Обязательства Сторон по подаче Договора на государственную регистрацию. Стороны обязуются подать настоящий договор на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в срок по 28 апреля 2011 года. В случае если подача документов на государственную регистрацию договора не состоится по вине Застройщика, при условии выполнения своих обязательств Участником долевого строительства по оплате цены Договора Долевого участия № Бал.- К -20/ГД-01/04.11 от 21.04.2011 года, заключенного между сторонами, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства штраф в размере 38 250 рублей за каждый день просрочки, начиная с 29 апреля 2011 года.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 6.2.2. настоящего Договора.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартир производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения сторонами Дополнительного соглашения к Договору. При этом все расходы, связанные с государственной регистрацией Дополнительного соглашения к Договору в Управлении Федеральной службы