

Договор участия в долевом строительстве № П5-3/3

«16» августа 2012 года.

Мы, **Открытое акционерное общество "КЕРАМО"**, действующее на основании Устава зарегистрированного Администрацией Наро-Фоминского района Московской области 29 апреля 1993 года за номером 923, с изменениями зарегистрированными 08 октября 1996 года; находящееся по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, п/о Птичное, ГППЗ "Птичное", свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, выданное Инспекцией МНС России по г. Наро-Фоминску Московской области 25 января 2003 года, бланк 50 № 001279380, ОГРН 1035005902073, ИНН/КПП 5030007228/503001001, в лице Генерального директора СЕКИНАЕВА МАРЗАБЕКА ГЕОРГИЕВИЧА 03 января 1939 года рождения, пол мужской, место рождения город Алагир Северо-Осетинской АССР, Гражданство – Россия, паспорт 45 04 738456, выдан ОВД Академического района УВД ЮЗАО г. Москвы 04 января 2003 года, код подразделения 772-091, проживающего по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 24 (двадцать четыре), корп. 1 (один), кв. 102 (сто два), действующего на основании Устава и в соответствии с протоколом заседания Совета директоров ОАО «КЕРАМО» от 30 декабря 2011 г., именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

XXXXX XXXXX XXXXXX, ..., именуемый в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, как «Участник долевого строительства» 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 30.12.2004г. № 214-ФЗ, заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Объектом долевого строительства, передаваемым Участнику по настоящему Договору, является **квартира № 3 (Три)**, далее по тексту - **Квартира**, площадью **138,72 кв. м, свободной планировки** на 1-ом, 2-ом и мансардном этаже соответственно проектной документации Застройщика, **в шести квартирном доме № 5 корпус 3**, далее – **Жилой дом**, по указанному в п. 1.2. адресу.
- 1.2. Застройщик обязуется, в предусмотренный проектной декларацией (п. 5.1.) срок – II квартал 2013 года, своими силами построить 30 (тридцать) 2-этажных с мансардным этажом многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: город Москва, поселение Первомайское, ул. Прудная:

- Дом № 1 с количеством квартир – 10, квартиры с №№ 1,2,9,10 – площадью 170,22 кв.м., квартиры с №№ 3,4,5,6,7,8 – площадью 138,72 кв.м.

- Дом № 2 корпус 1 с количеством квартир – 6, квартиры с №№ 1,2,5,6 – площадью 159,72 кв.м., квартиры №№ 3,4 – площадью 138,72 кв.м.

- Дом № 2 корпус 2 с количеством квартир – 6, квартиры с №№ 1,2,5,6 – площадью 159,72 кв.м., квартиры с №№ 3,4 – площадью 138,72 кв.м.

- Дом № 6 корпус 5 с количеством квартир – 10, квартиры с №№ 1,2,9,10 – площадью 170,22 кв.м., квартиры с №№ 3,4,5,6,7,8 – площадью 138,72 кв.м.

- Дом № 6 корпус 6 с количеством квартир – 8, квартиры с №№ 1,2,7,8 – площадью 159,72 кв.м., квартиры с №№ 3,4,5,6, – площадью 138,72 кв.м.

- Дом № 6 корпус 7 с количеством квартир – 6, квартиры с №№ 1,2,5,6 – площадью 170,22 кв.м., квартиры с №№ 3,4 – площадью 138,72 кв.м.

- 1.3. Для строительства жилых домов, перечисленных в п. 1.2, Застройщик использует земельный участок площадью 64 772 (шестьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят два) кв. м с кадастровым номером 50:26:0191408:1, категория земель: земли промышленности, транспорта связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны, и иного назначения, для недропользования; разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, у д. Пучково. Участок используется Застройщиком на основании Договора аренды земельного участка от 21.08.2001 года № 539 (дата регистрации 10 октября 2001 года, номер регистрации 50-01.26-38.2001-407.1), Дополнительного соглашения от 29.05.2012 года (дата регистрации 21 июня 2012 года, номер регистрации 50-50-77/009/2012-144) и Дополнительного соглашения от 22.06.2012 года (дата регистрации 14 июля 2012 года, номер регистрации 50-50-77/043/2012-357).
 - 1.4. Застройщик обязуется использовать полученные по настоящему Договору средства для финансирования строительства Жилого дома, оплаты услуг строительных, проектных и других привлеченных организаций, погашение полученных для строительства кредитов и процентов по ним.
 - 1.5. Сторонами согласованы предварительный план Квартиры (приложение № 1) и схема размещения Квартиры в Жилом доме (приложение № 2), которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.
 - 1.6. Строительные характеристики Квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства:
 - 1.6.1. Стены наружные – поризованный кирпич Rauf (керамика), облицовка лицевым кирпичом. Стены внутренние – эффективный кирпич, дымоходы и вентиляционные каналы из полнотелого кирпича.
 - 1.6.2. Кровля – конструкция крыши деревянная, базальтовый утеплитель, покрытие металлочерепицей.
 - 1.6.3. Пластиковые окна, наружная металлическая дверь.
 - 1.6.4. Энергообеспечение – кабельный ввод до электрощита в квартире 5 кВт.
 - 1.6.5. Централизованное водоснабжение и канализация.
 - 1.6.6. Централизованное газоснабжение с монтажом и подключением газового котла мощностью 25 кВт.
- Квартира передается без внутренних перегородок и отделочных работ.

2.

Цена договора и расчеты

- 2.1. Цена договора – сумма средств, перечисляемых Участником по настоящему Договору (взнос Участника долевого строительства), определяет в денежном выражении стоимость Квартиры и составляет 5 798 496 (Пять миллионов семьсот девяносто восемь тысяч четыреста девяносто шесть) рублей (НДС не облагается), исходя из того, что стоимость 1 кв. м общей площади Квартиры составляет 41 800 (Сорок одна тысяча восемьсот) рублей (НДС не облагается).
- 2.2. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства: За счет собственных средств Участника долевого строительства (не менее 15% от цены Договора) сумма в размере _____ (_____) рублей (НДС не облагается) рублей – в течение 3 (Трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора; За счет кредитных средств в сумме _____ (_____) рублей, предоставляемых Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Вернадского отделения Московского банка ОАО «Сбербанк России», лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 30.08.2010 года, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 119602, г. Москва, ул. Никулинская, д. 25 (далее - Банк) по Кредитному договору № г., заключенному между Участником и Банком для целей приобретения Квартиры – в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора и государственной регистрации залога прав (требования) Участника в силу закона, вытекающих из Договора, в государственном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставления Участником долевого строительства документов, свидетельствующих о залоге Квартиры в пользу Банка.
- 2.3. В случае расторжения/прекращения Договора Сторонами по любым основаниям (за исключением прекращения Договора в связи с надлежащим его исполнением Сторонами) или отказа от его исполнения по любым основаниям, возврат части денежных средств, уплаченных Участником за счет средств, предоставленных Банком по Кредитному договору №, производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора на счет МФР 30301810500000604000 в ОАО «Сбербанк России», г. Москва, к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225 в счет погашения кредитных обязательств Участника перед Банком.
- 2.4. Возврат части денежных средств, уплаченных Участником за счет собственных средств, производится Застройщиком на рублевый счет XXXXX XXXXX XXXXXX по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, открытый в Банке. Застройщик обязан произвести возврат денежных средств Участника в течение 3 (Трех) банковских дней с даты расторжения/прекращения Договора.

- 2.5. Участник и Застройщик обязаны незамедлительно уведомить Банк по факсу или электронной почте о своем намерении расторгнуть настоящий Договор, а также письменно проинформировать Банк о факте расторжения Договора не позднее рабочего дня, следующего за днем расторжения Договора.
- 2.6. В случае нарушения Участником условий п.2.2 Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

3. Срок и порядок передачи Квартиры Участнику

- 3.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома II квартал 2013 года.
- 3.2. Срок передачи Квартиры от Застройщика Участнику до 30 сентября 2013 года.
- 3.3. Одновременно с подписанием передаточного акта Участник обязан заключить договор с ОАО «КЕРАМО» на предоставление услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории ККК «Рависсант»:
 1. обслуживание газовых сетей, сетей энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
 2. охрана и противопожарная безопасность;
 3. уборка, содержание и благоустройство территории;
 4. вывоз бытового мусора;
- 3.4. После приемки Квартиры и подписания сторонами передаточного акта Участник вправе производить сантехнические, электромонтажные и отделочные работы в Квартире.
- 3.5. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания Застройщиком и Участником акта приема-передачи Квартиры.

4. Уступка прав по Договору

- 4.1. Участник имеет право уступить свои права требования по настоящему Договору третьим лицам только после письменного уведомления Застройщика.
- 4.2. Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.
- 4.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику права требования Участника на

получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору находятся в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору № г.

- 4.4. Залог прав требования в силу закона на получение Объекта долевого строительства в собственность действует с момента его государственной регистрации и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.
- 4.5. Права требования по Договору передаются **Участником** в залог Банку в силу закона согласно п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – в обеспечение исполнения обязательств **Участника** по Кредитному договору №г, Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – **Участник**.
- Залог прав требования на получение Квартиры в собственность по Договору действует с момента государственной регистрации залога прав требования в ЕГРП и до государственной регистрации права собственности на квартиру на **Участника**.
- С момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРП на Квартиру до полного и надлежащего исполнения **Участником** своих обязательств перед Банком по Кредитному договору № г, Квартира признается находящейся в ипотеке у Банка на основании ст. 58 Закона Российской Федерации «О залоге» ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, Залогодателем – **Участник**.
- Право залога Банка на Квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством **Участником**.
- 4.6. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/перестройка Объекта долевого строительства могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Банка.

5. **Заключительные положения**

- 5.1. Проектная декларация Застройщика размещена в сети Интернет по адресу: www.keramo.org. Участник до подписания настоящего договора ознакомлен с указанной декларацией.
- 5.2. Фактический размер общей площади Квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации БТИ при завершении строительства и учитывается для окончательного расчета размера денежных средств, уплачиваемых Участником в счет цены Договора.
- 5.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Участника, один для Застройщика, один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему, соглашение (договор) уступки прав Участника третьему лицу подлежат государственной регистрации в

уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.

Реквизиты

Застройщик: Открытое акционерное общество «КЕРАМО», ИНН 5030007228/ КПП 503001001, юридический адрес: 143396 Московская область, Наро-Фоминский район, п/о Птичное, ГППЗ «Птичное»

Банковские реквизиты: получатель ОАО «КЕРАМО» ИНН 5030007228/ КПП 503001001, р/с 40702810000010000409 ФИЛИАЛ "МОСКОВСКИЙ" ООО КБ "КРЕДЭКСБАНК", г. Москва к/с 30101810600000000550, БИК 044599550

7.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник:
