

Договор № ДУ – 2/12-002
участия в долевом строительстве

г. Москва

20 июня 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнесстройгрупп» в лице Генерального директора Новикова Михаила Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и Компания **"КИПАРАМОТО ЛТД"** в лице Директора Сильвии Жанет Йенсен, действующего на основании Меморандума, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего договора и удобства пользования его текстом стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. **Жилой дом** – 78-квартирный 8-12-этажный монолитно-кирпичный двухсекционный жилой дом, который будет построен Застройщиком на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке: кадастровый № 50:26:17 09 07:23, по адресу: Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, сельское поселение Марушкинское, д. Марушино, и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника. Технические характеристики жилого дома приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: www.bsgrupp.ru.

1.2. **Квартиры** - объекты долевого строительства, представляющие собой структурно обособленные помещения в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики, приведенные в таблице №1:

Таблица №1

п/п	№ квартиры (номер на площадке)	Этаж	Секция	Количество комнат	Расчетная площадь, кв.м. (по проекту)	Инвестиционная цена 1 кв.м., руб.	Стоимость квартиры
1.	30	8	1	1	40,00	36675,50	1 467 020,00
2.	35	2	2	2	63,70	36675,50	2 336 229,35
3.	50	5	2	2	63,70	36675,50	2 336 229,35
4.	36	2	2	3	83,45	36675,50	3 060 570,48
Итого:	4				250,85		9 200 049,18

1.3. **Общая строительная готовность Квартир:** установлена входная дверь, предусмотрено остекление окон, остекление лоджий. Водопроводные и канализационные трубы выведены на установленных местах, согласно проекту (только по стоякам). Отопление полностью проведено в местах, согласно проекту. Электрические сети подведены до электрощита каждой квартиры. Межкомнатные перегородки не устанавливаются (производится только обозначение проектного положения высотой ¼ кирпича). Полы - бетонные, монолитные; потолок – бетонный, монолитный. Чистовая отделка квартиры (включая устройство стяжек полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку, шпаклевку, окраску стен, потолков) не выполняется. Предварительные планы квартир согласованы Сторонами в **Приложении №1** к настоящему договору.

1.4. **Расчетная площадь** - площадь Квартир, определяемая для целей настоящего договора как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5.

1.5. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объектов долевого строительства (Квартир). Цена договора равна взносу Участника в долевое строительство и определяется как денежная сумма, равная произведению Расчетной площади на инвестиционную цену одного кв. м приведенного в Таблице №1.

1.6. **Управляющая организация** – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, предоставляющая коммунальные услуги владельцам и собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Жилим домом деятельность.

2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию обязуется передать Участнику Квартиры, а Участник обязуется уплатить цену договора и принять Квартиры.

2.2. Право собственности на указанную квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3. Застройщик обязуется использовать полученные по настоящему договору средства для финансирования строительства Жилого дома, в том числе, оплату услуг заказчика, генподрядчика и т.д., погашение полученных для строительства Жилого дома кредитов и процентов по ним, компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства Жилого дома, оплату услуг по привлечению участников, реализации квартир и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников.

2.4. Гарантийный срок, действующий в отношении Квартир, устанавливается равным **5 (пяти) годам**. Гарантийный срок в отношении Квартир исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартирах и Жилом доме изделия, материалы и оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий.

3. Цена договора и расчеты

3.1. Цена договора (взнос Участника в долевое строительство) составляет сумму в размере **9 200 049 (Девять миллионов двести тысяч сорок девять) рублей 18 копеек** (НДС не облагается).

3.2. Указанная цена подлежит изменению только в случаях, указанных в настоящем договоре (п. 4).

3.3. Указанная цена выплачивается Участником в течение 14 дней со дня регистрации прав на квартиры по данному Договору в регистрирующем органе.

3.4. Оплата указанной цены Участником должна быть произведена путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанная цена считается оплаченной надлежащим образом в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата может производиться любым иным, не противоречащим действующему законодательству способом.

3.5. Просрочка внесения платежа (взноса Участника в долевое строительство) в течение более чем одного месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.6. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

3.7. Помимо оплаты указанной цены Участник по соглашению сторон несет следующие расходы:

3.7.1. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора.

3.7.2. Плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление технических паспортов Квартир, экспликации, поэтажного плана и иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника на Квартиры. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются соответствующими органами и организациями.

3.7.3. Плату за содержание и техническое обслуживание Жилого дома после регистрации в Федеральной Регистрационной службе и получения Свидетельства о Государственной регистрации права собственности, включая плату за услуги и работы по управлению Жилим домом, плату за коммунальные услуги, начиная с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Указанный платеж по указанию Застройщика осуществляется Участником непосредственно Застройщику или уполномоченной Застройщиком или органом местного самоуправления специализированной Управляющей организации. При этом первый платеж должен быть произведен одновременно не менее чем за 6 месяцев и не позднее дня подписания передаточного акта. Расчет указанного платежа производится исходя из фактических затрат Застройщика по содержанию Жилого дома или исходя из нормативно устанавливаемых ставок оплаты коммунальных и иных услуг.

4. Случаи и условия изменения взноса Участника

4.1. По соглашению сторон устанавливаются следующие случаи, условия и порядок изменения цены договора:

4.1.1. При уточнении (изменении) расчетной площади квартир в результате проведения обмера квартир органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда. В этом случае цена договора считается измененной (уменьшенной/увеличенной) по соглашению сторон на величину, определяемую как произведение изменения расчетной площади на цену одного кв. м, указанную в п. 1.2. настоящего договора. При этом в случае уменьшения расчетной площади квартир Застройщик, а в случае увеличения – Участник обязуется выплатить другой стороне разницу цены договора, соответствующую изменению расчетной площади квартир. Указанный расчет должен быть произведен не позднее двух месяцев со дня уведомления Участника о результатах обмера.

4.1.2. При просрочке (нарушении срока оплаты) цены договора или ее части более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней по инициативе или по вине Участника. В этом случае цена договора считается увеличенной

по соглашению сторон на 12 (двенадцать) процентов по сравнению с суммой, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

4.1.3. При наступлении случаев, указанных в п. 4.1 настоящего договора, цена договора считается измененной с момента получения Участником письменного извещения Застройщика о таком изменении в порядке, установленном п. 6 настоящего договора.

5. Срок и порядок передачи Квартиры Участнику

5.1. Срок передачи Участнику Квартир – не позднее 30 декабря 2015 года. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома указан в проектной декларации Застройщика.

5.2. Не менее чем за месяц до вышеуказанного срока Застройщик уведомляет Участника о готовности Квартир к передаче.

5.3. Участник или его представитель обязан приступить к приемке Квартир по передаточному акту не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартир к передаче.

5.4. Приемка Квартир Участником должна быть осуществлена не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента ее начала, что подтверждается подписываемым сторонами передаточным актом.

5.5. При нарушении Участником сроков, указанных в п. 5.3 и п. 5.4 настоящего договора, по соглашению сторон Квартиры считаются переданными Участнику по истечении 14 календарных дней с момента получения Участником уведомления или в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному ими почтовому адресу. В этом случае Застройщик совместно с Управляющей организацией составляют соответствующий передаточный акт. При этом риск случайной гибели или повреждения Квартир признается перешедшим к Участнику со дня составления такого акта.

5.6. При обнаружении существенных недостатков Квартир Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения таких недостатков, при этом Застройщик обязан устранить существенные недостатки Квартир в срок, установленный соглашением сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Под существенными недостатками стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют Участнику после приемки Квартир начать в ней проведение строительных и отделочных работ. В этом случае описание обнаруженных недостатков с указанием срока их устранения Застройщиком стороны вносят в передаточный акт.

5.7. Одновременно с подписанием передаточного акта Участник обязан заключить Договор с Управляющей организацией на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома и на оплату коммунальных услуг. По соглашению сторон данное условие является существенным условием настоящего договора и при отказе Участника от его выполнения, он обязан уплатить Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

5.8. После приемки Квартир и подписания сторонами передаточного акта Участник вправе производить строительные и отделочные работы в квартирах, но не вправе до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Квартир (ст. 25 ЖК РФ).

6. Порядок извещения сторон.

6.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего договора. Такие извещения должны быть осуществлены исключительно в письменной форме в течение 3 (трех) календарных дней с момента соответствующего изменения.

6.2. Уведомления (извещения, письма и т.д.) Участник направляет непосредственно Застройщику по адресу: 127411, г. Москва, Дмитровское ш., д.129, кор.2. Не предусмотренные настоящим договором вопросы и письма могут быть также направлены Участником по электронной почте (e-mail: bsgrupp@mail.ru).

6.3. В установленных настоящим договором случаях Застройщик направляет Участнику соответствующие уведомления (извещения, письма и т.д.) посредством почтовой, телеграфной или курьерской связи по адресам, указанным Участником в настоящем договоре.

6.4. В случае отсутствия и/или не проживания Участника по данному адресу, а также в случае отказа Участника от получения указанного уведомления (извещения, письма и т.д.) Участник по соглашению сторон считается извещенным надлежащим образом.

6.5. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено в настоящем договоре, стороны руководствуются положениями Федерального закона № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

7. Заключительные положения

7.1. Проектная декларация Застройщика размещена в сети Интернет по адресу: www.bsgrupp.ru Участник до подписания настоящего договора ознакомлен с указанной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком и строительством Жилого дома.

7.2. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

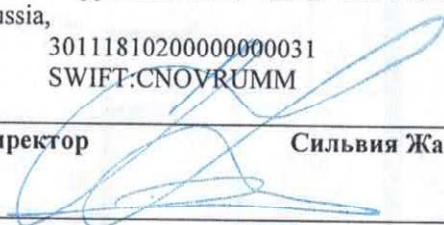
7.3. Участник имеет право с письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему Договору третьим лицам.

7.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему, соглашение (договор) уступки прав Участником третьему лицу подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе в порядке и сроки предусмотренные ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Приложение:

1. Предварительные Планы квартир, приложение №1, на 4 л.

8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Бизнесстройгрупп»	Участник долевого строительства «КИПАРАМОТО ЛТД»
Местонахождение: 127411, г. Москва, Дмитровское ш., д.129, кор.2	Местонахождение: Марину Гёрулану, 82, Като Полемидия, 4153, Лимассол, Кипр
ИНН/КПП 7713342225/771301001 ОГРН 1037713018265	ИНН/КПП 9909358181/775087001
Банковские реквизиты: Р/с № 40702810300000012145 в АКБ «ИнтрастБанк» (ОАО), г. Москва БИК 044579154 К/с 30101810600000000154 ИНН/КПП 7713342225 / 771301001	Банковские реквизиты: CY94133000010001122149900010 Baltikums Bank Cyprus Branch SWIFT: CBBRCY2L Корр.банк: ZAO AKB Novcombank, Moscow, Russia, 301118102000000000031 SWIFT: CNOVRUMM
Генеральный директор  Новиков М.А.	Директор  Сильвия Жанет Йенсен



Предварительные планы квартир к Договору № ДУ – 2/12-002 от 20 мая 2012 г
ПЛАН

Общей площадью 40,00 кв. м.

Секция П

3.50 ОК-2БД-1 3.60 ОК-2БД-1

ПД-2 ПД-2

1 14.80 40.00

Спальня 18.70 Гостиная 14.80

Кухня 11.60

С/У 1.60

С/У 2.90

Холл 7.30

28 29

Внеквартирный холл 27.30

30 31

Холл 10.30

С/У 1.60

С/У 3.90

2 38.40 72.45

Гостиная 19.70

Кухня 12.60

ПД-2

ПД-4

Лестничная клетка 16.0

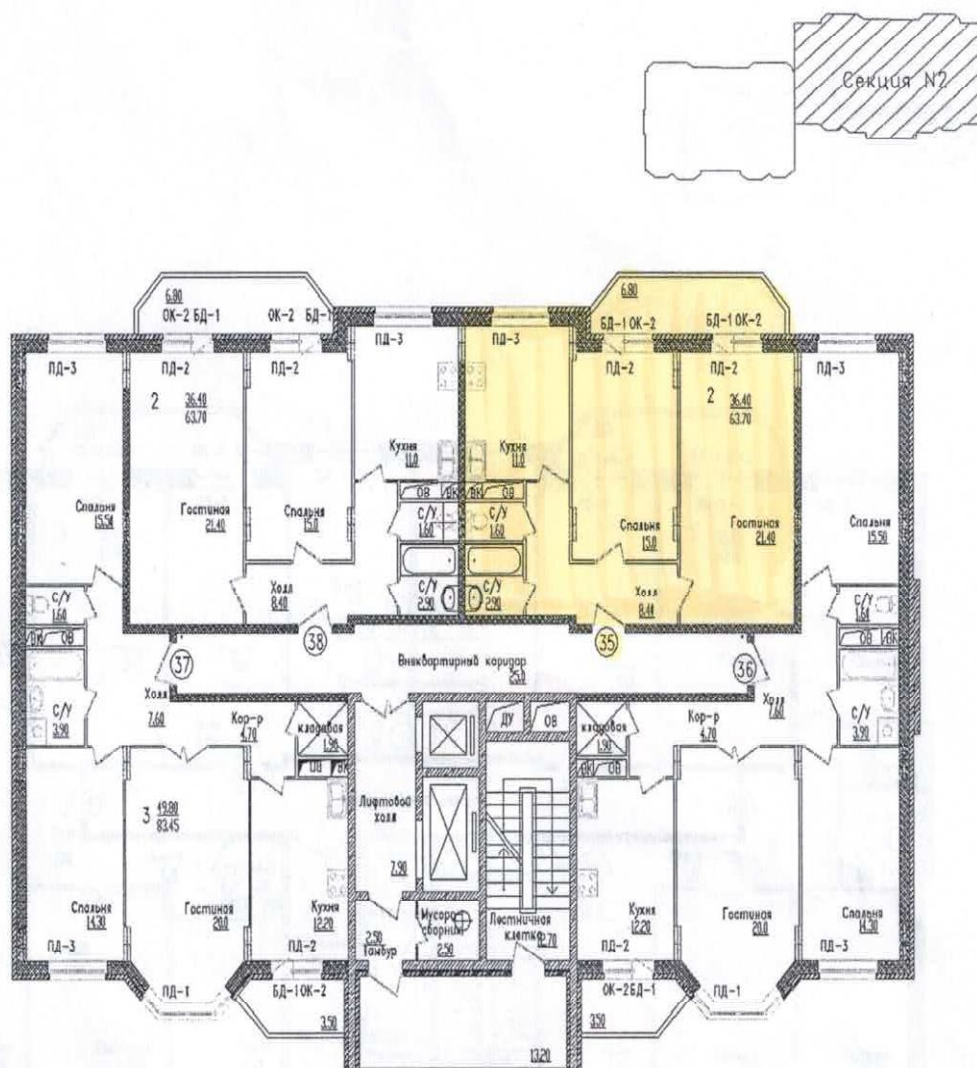
Тамбур 4.30

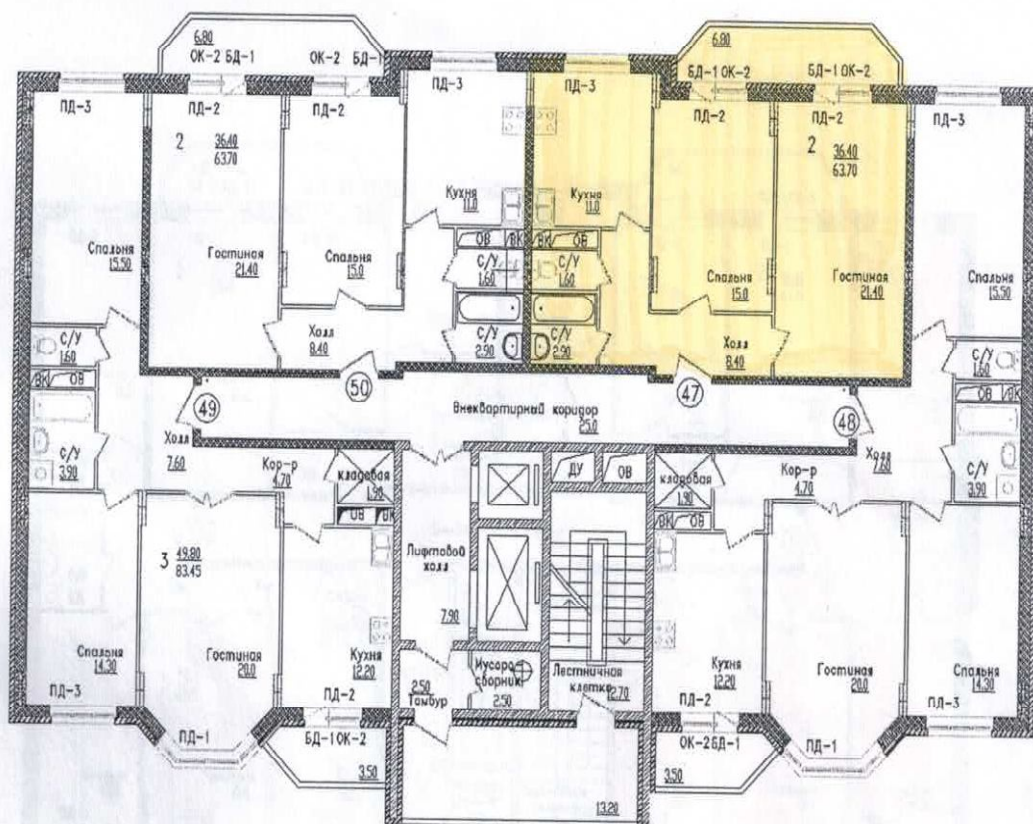
Мусоро-сборник 2.50

ПД-1 БД-1ОК-2 4.0

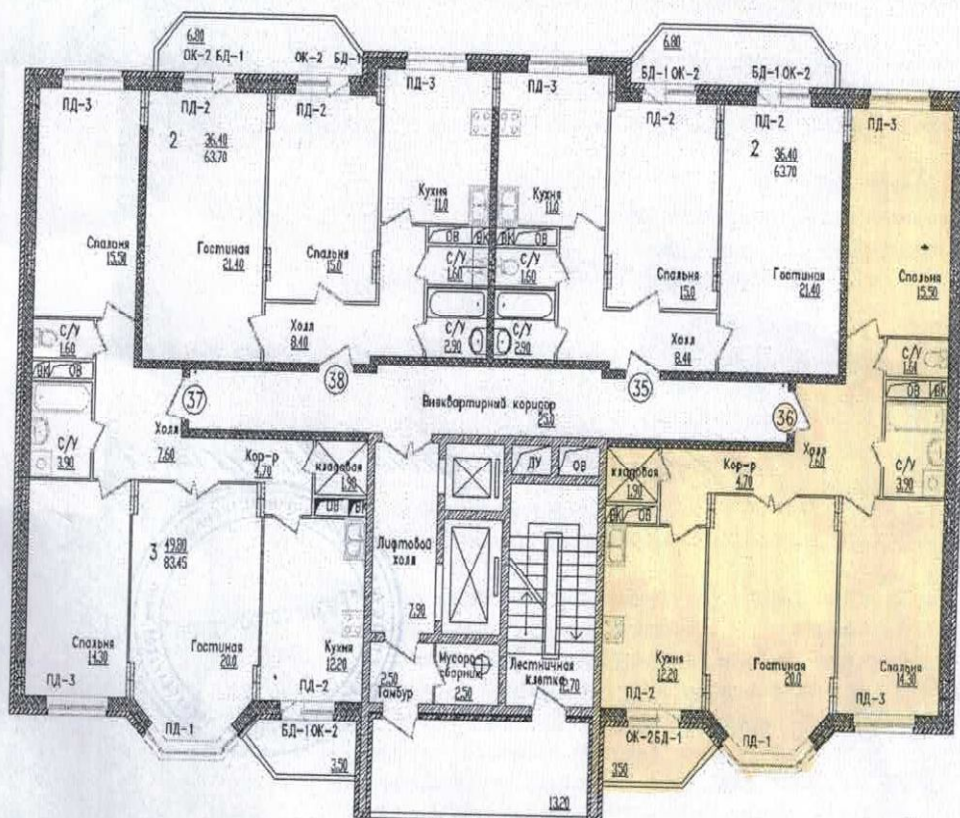
ОК-2 БД-1 4.0

ПЛАН
 Двухкомнатной квартиры № 35
 Общей площадью 63,70 кв. м.
 Секция № 2 (этаж 2)





ПЛАН
Трехкомнатной квартиры № 36
Общей площадью 83,45 кв. м.
Секция № 2 (этаж 2)



Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик :
Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнесстройгрупп»

Генеральный директор *Novikov* Новиков М.А.

Участник долевого строительства
«КИПАРАМОТО ЛТД»

Директор *Silvia* Сильвия Жанет Йенсен



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Номер регистрационного округа 30

Произведена государственная регистрация Зем. учас.
Зем. учас. - 12

Дата регистрации 02 июля 2012

номер регистрации 50:07/2012/зем-334

Регистратор М.С.Степанов



Степанов Михаил Анисимович



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью и подписью
М.С.Степанов

Степанов Михаил Анисимович

