

Договор № 6г-МАРЗ/01-13
участия в долевом строительстве

г. Москва

«15» января 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер Групп М», именуемое в дальнейшем «Агент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве 22.08.2012г., ОГРН 1127746652417, Свидетельство о регистрации серия 77 № 016111450, ИНН 7703774219, в лице Генерального директора Заднепровской Анны Валерьевны, действующей на основании Устава, действующее на основании Агентского договора № 2А от «09» января 2013 года и Доверенности № 2А от «09» января 2013 года, от имени и по поручению **Общества с ограниченной ответственностью «Бизнесстройгрупп»,** именуемого в дальнейшем «Застройщик», местонахождение: 127411, г. Москва, Дмитровское ш., д.129, кор.2, ИНН 7713342225, состоящее на учете в Инспекции МНС РФ №13 по САО г. Москвы (Свидетельство о постановке на учет серии 77 №007328023 от 11.04.2003 г.), ОГРН 1037713018265, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №007308772 от 11.04. 2003 г., в лице Генерального директора Лябихова Романа Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданка РФ Сычева Евгения Вячеславовна, дата рождения: 01.06.1987 года, паспорт 46 07 743832, выдан ТП в мкр. Колычево ОУФМС России по Московской обл. в гор. Коломне 21.06.2007 г., код подразделения 500-050, зарегистрирована по адресу: Московская область, Коломенский район, пос. Биорки, д. 12, кв. 23, именуемая 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:

Малозэтажный жилой комплекс – состоящий из 4-х одноподъездных 3-х этажных многоквартирных жилых домов:

- дом № 1 – 38-ми квартирный;
- дом № 2 – 38-ми квартирный;
- дом № 3 – 21-на квартирный;
- дом № 4 – 21-на квартирный,

которые будут построены Застройщиком на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке: кадастровый № 50:26:17 09 07: 24, по строительному адресу: Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, сельское поселение Марушкинское, д. Марушкино (площадка № 3), и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника. Технические характеристики малозэтажного жилого комплекса приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: www.bsgrupp.ru.

1.1. **Квартира** - объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в Малозэтажном жилом комплексе, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Малозэтажного жилого комплекса. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Номер дома (по проекту)	4
Этаж	1
№ квартиры (№ на площадке)	6г
Количество комнат	3
Расчетная площадь, кв. м (по проекту)	68,06
Количество квартир в доме	21

1.2. **Расчетная площадь** - площадь Квартиры, 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.

1.3. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) объекта долевого строительства (Квартиры). Цена договора равна взносу Участника в долевое строительство и определяется как денежная сумма, равная произведению расчетной площади на инвестиционную цену одного кв. м в размере 90 000 (Девяносто тысяч) рублей 00 копеек.

1.4. 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 малоэтажным жилым комплексом деятельность.

2. Предмет договора

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

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 малоэтажного жилого комплекса, в том числе оплату услуг заказчика, генподрядчика и т.д., погашение полученных для строительства малоэтажного жилого комплекса кредитов и процентов по ним, компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства малоэтажного жилого комплекса, оплату услуг по привлечению участников, реализации квартир и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников.

2.4. Гарантийный срок, действующий в отношении Квартиры, устанавливается равным 5 (пяти) годам. Гарантийный срок в отношении Квартиры исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного жилого комплекса. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и малоэтажном жилом комплексе 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 6 125 400 (Шесть миллионов сто двадцать пять тысяч четыреста) рублей 00 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 следующем порядке: 100% от цены договора (взноса Участника в долевое строительство) оплачивается Участником не позднее 01 марта 2013 года, согласно Графику платежей, утвержденному Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.4. Оплата указанной цены Участником должна быть произведена путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счет ООО «Лидер Групп М». Указанная цена считается оплаченной надлежащим образом в момент зачисления денежных средств на расчетный счет ООО «Лидер Групп М».

3.5. Просрочка внесения платежа (взноса Участника в долевое строительство) в течение более чем десяти дней 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 технического паспорта Квартиры, экспликации, поэтажного плана и иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника на

Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются соответствующими органами и организациями.

3.7.3. Плату за содержание и техническое обслуживание Малоэтажного жилого комплекса, плату за услуги и работы по управлению Малоэтажным жилым комплексом, плату за коммунальные услуги, начиная с момента получения разрешения на ввод Малоэтажного жилого комплекса в эксплуатацию. Указанный платеж по указанию Застройщика осуществляется Участником непосредственно Застройщику или уполномоченной Застройщиком или органом местного самоуправления специализированной Управляющей организации.

4. Случаи и условия изменения взноса Участника

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

4.1.1. Если площадь Квартиры, передаваемой Участнику, после обмеров, осуществляемых органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, увеличится либо уменьшится, более чем на 5% (пять процентов) от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. В этом случае Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора. При этом при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая приведенная площадь Квартиры.

4.1.2. 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 Квартиры – не позднее 30 сентября 2014 года. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного жилого комплекса указан в проектной декларации Застройщика.

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

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

5.4. Приемка Квартиры Участником должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) 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 Квартира считается переданной 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 от его получения, либо по причине отсутствия Участника по указанному ими почтовому адресу. В этом случае Застройщик совместно с Управляющей организацией составляют соответствующий передаточный акт. При этом риск случайной гибели или повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого акта.

5.6. При обнаружении существенных недостатков Квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения таких недостатков, при этом Застройщик обязан устранить существенные недостатки Квартиры 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 Квартиры 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. После приемки Квартиры и подписания сторонами передаточного акта Участник вправе производить строительные и отделочные работы в квартире, но не вправе до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Квартиры (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: 123022, г. Москва, ул. Декабрьская Большая, д. 10, стр. 2.

6.3. В установленных, настоящим договором, случаях Застройщик направляет Участнику соответствующие уведомление (извещение, письмо 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


8.1. 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 Малоэтажного жилого комплекса.

7.2. Настоящий Договор составлен в четырех 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. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика до момента подписания Сторонами акта приема-передачи. В случае уступки прав (требования) по настоящему Договору за переоформление документов взимается плата в размере 7% (семь процентов) от суммы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

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».

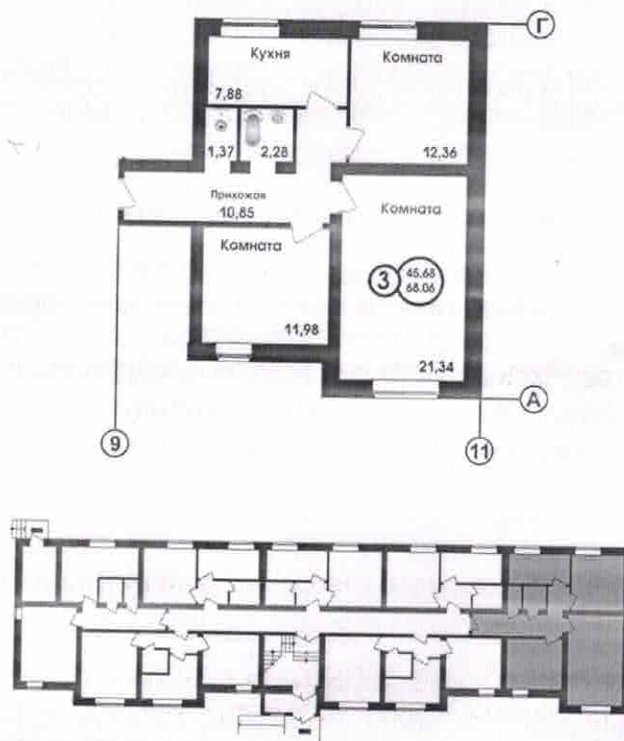
8. Реквизиты и подписи сторон

От Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «Лидер Групп М»	Участник: Сычева Евгения Вячеславовна 01 июня 1987 года рождения
Юридический и фактический адрес: 123022, г. Москва, Большая Декабрьская ул., д.10, стр. 2	Паспорт: 46 07 743832, выдан ТП в мкр. Колычево ОУФМС России по Московской обл. в гор. Коломне 21.06.2007 г., код подразделения 500-050
ИНН 7703774219 КПП 770301001 ОГРН 1117746652417	Место регистрации: Московская область, Коломенский район, пос. Биорки, д. 12, кв. 23
Банковские реквизиты: Б/с 40702810900010000207 Санкт-Петербургский филиал ЗАО СтройКриБанк БИК 044030850 Б/с 30101810400000000850	
Генеральный директор  А.В.Заднепровская	 Е.В. Сычева

ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИР В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ
 по Договору № 6г-МАР3/01-13 участия в долевом строительстве
 малоэтажного жилого комплекса по строительному адресу: Московская область, Наро-
 Фоминский муниципальный район, сельское поселение Марушкинское, д. Марушкино
 (площадка № 3) от «15» января 2013 года

Номер дома (по проекту): 4
 Условный номер квартиры: 6г
 Назначение квартиры: жилое
 Тип квартиры: трехкомнатная
 Этаж: 1
 Строительные оси: А-Г; 9-11

Планировка квартиры:



От Застройщика:
 ООО «Лидер Групп М»
 Генеральный директор
 (подпись) М

Заднепровская А.В.

Участник:
 Г-ка

(подпись)

Сычева Е.В.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

по Договору № 6г-МАРЗ/01-13 участия в долевом строительстве малоэтажного жилого комплекса по строительному адресу: Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, сельское поселение Марушкинское, д. Марушкино (площадка № 3) от «15» января 2013 года

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
1	«01» марта 2013 года (включительно)	6 125 400 (Шесть миллионов сто двадцать пять тысяч четыреста) рублей 00 копеек

От Застройщика:
ООО «Лидер Групп М»



Генеральный директор

Ваднепровская А.В.

(подпись)

Участник:

Г-ка

Сычева Е.В.

(подпись)

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ,
ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

по Договору № 6г-МАР3/01-13 участия в долевом строительстве малоэтажного жилого комплекса по строительному адресу: Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, сельское поселение Марушкинское, д. Марушкино (площадка № 3) от «15» января 2013 года

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.
Лица, привлекаемые Участником для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Участник обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.
При нарушении привлеченными Участником лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на территорию малоэтажного жилого комплекса прекращается.
Участник несет полную ответственность за повреждение малоэтажного жилого комплекса и за ущерб, причиненный привлеченными Участником лицами владельцам иных квартир.
Участник и (или) привлеченные им лица обязаны:
 - производить работы в указанные в п.2 часы;
 - соблюдать тишину в нерабочее и ночное время;
 - не причинять беспокойства жильцам;
 - предварительно согласовывать с управляющим (иными уполномоченными лицами) доставку в квартиру оборудования и строительных материалов (далее - стройматериалы) или вывоз из квартиры строительного мусора;
 - производить ежедневную уборку строительного мусора из квартиры. При этом строительный мусор складывается Участником долевого строительства в строго отведенном для этого месте.
 - соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.
2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.
3. Участник выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т.п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т.п.).
4. Остекление балконов (лоджий) квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией.
5. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в п. 6, 7, 8, могут проводиться только после оформления права собственности Участника на квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Участник представляет им: заявление о перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации; правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры; кадастровый паспорт на квартиру.
6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов, освидетельствование скрытых работ прокладки фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и

- эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Участник обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Участник предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
 8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения квартиры, допускается только после ввода электроустановки соответствующего дома в малоэтажном жилом комплексе в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатирующей (управляющей) организацией и энергосбытовой компанией. При этом Участник обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией и специализированными государственными органами. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в уполномоченных государственных органах. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Участник предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
 9. Участник (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае, если допущенные Участником нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.



От Застройщика:

ООО «Лидер Групп М»

Генеральный директор

ЛИДЕР
ГРУПП

(подпись)

Заднепровская А.В.

Участник:

Г-ка

Сычева Е.В.

(подпись)

Итого в настоящем документе прошито и пронумеровано листов



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77

ДОГОВОРА

Уставы в рамках директ-ве
25.01.2013

77-77-17/060/2013-410
Директор 30
(Ф.И.О.)

