

## ДОГОВОР № 90е.1 - \_\_\_\_

### на участие в долевом строительстве

г. Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

ООО «ОКС «Левобережник», именуемое в дальнейшем "Заказчик-Застройщик", в лице директора Сорокина Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Дольщик", с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "Стороны", по отдельности - "Сторона", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### Статья 1. Термины и определения

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

**Дом** - жилой дом по адресу: г. Воронеж, пер. Здоровья, 90е, строительство которого ведет Заказчик-Застройщик на участке по адресу: г. Воронеж, пер. Здоровья, 90е.

**Квартира** (жилое помещение) – объект долевого строительства, который будет находиться в Доме, отвечающий характеристикам, указанным в приложении № 1,2 и имеющий следующие проектные показатели:

**Количество комнат:** \_\_\_\_

**Общая площадь квартиры по проекту (без учета лоджий), м2:** \_\_\_\_

**Общая площадь квартиры по проекту (с учетом лоджий, коэффициент 0,5), м2:** \_\_\_\_

**Жилая площадь, м2:** \_\_\_\_

**Секция №** \_\_\_\_

**Этаж: №** \_\_\_\_

**Условный номер №** \_\_\_\_ (№ \_\_\_\_ по этажу)

**Позиция № 1**

**Элементы квартиры и их площадь:** прихожая – площадью \_\_\_\_ кв.м., гостиная комната – площадью \_\_\_\_ кв.м., спальная комната – площадью \_\_\_\_ кв.м., спальная комната – площадью \_\_\_\_ кв.м., кухня – площадью \_\_\_\_ кв.м., ванная комната – площадью \_\_\_\_ кв.м., туалет – площадью \_\_\_\_ кв.м., кладовая – площадью \_\_\_\_ кв.м., лоджия – площадью \_\_\_\_ кв.м.

**Общая площадь квартиры** состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (уточняется по обмерам БТИ).

**Товарищество (товарищество собственников жилья)** - некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (Дома), которая будет зарегистрирована Заказчиком- Застройщиком.

#### Статья 2. Юридические основания к заключению Договора.

Гарантии Заказчика-Застройщика.

2.1. При заключении настоящего Договора Заказчик-Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

2.1.1. Разрешение на строительство № 36- RU-36302000-065-2015 от 12.08.2015г.

2.1.2. Договор аренды земельного участка № 1564-11/гз от 21.02.2011г. и дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 27.11.2012г.

2.1.3. Кадастровый номер земельного участка 36:34:0206019:56

#### Статья 3. Предмет Договора

3.1. Дольщик добровольно направляет собственные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Заказчик-Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома и благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

- сдать Дом в эксплуатацию не позднее "31" марта 2018 года.
- передать документы, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на

квартиру.

3.2. Настоящим Дольщик обязуется после получения права собственности на Квартиру вступить в члены Товарищества собственников жилья, которое будет зарегистрировано на базе Дома как единого имущественного комплекса. В случае принятия решения о продаже Квартиры Дольщик обязуется предварительно выйти из членов Товарищества.

3.3. В течение 10 дней после уведомления Дольщика Заказчиком-Застройщиком о готовности Квартиры под отделку Стороны проведут переговоры относительно осуществления Заказчиком-Застройщиком отделочных работ в Квартире. При взаимном согласии на осуществление таких работ Стороны подпишут Дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором определяют порядок, сроки и объемы проведения отделочных работ в Квартире, дизайнерский проект, перечень внутреннего оборудования Квартиры, цену и номенклатуру отделочных материалов, размер и порядок оплаты Дольщиком указанных работ и материалов, необходимых для их проведения (далее по тексту "Дополнительное соглашение").

Если соглашение не будет достигнуто, то указанные работы Дольщик обязуется произвести самостоятельно и за свой счет в соответствии со СНиП и проектом в срок до подписания Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае невыполнения указанной обязанности Дольщик обязуется в полном объеме возместить Заказчику-Застройщику убытки, вызванные в результате этого возможной задержкой подписания Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами и средствами Дольщика, в срок 60 дней после сдачи дома в эксплуатацию.

#### **Статья 4. Цена Договора.**

4.1. Стоимость Квартиры **общей площадью** \_\_\_\_ м<sup>2</sup> составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей, из расчета стоимости 1м<sup>2</sup> **общей площади** \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей. В указанную сумму включена стоимость Квартиры, стоимость балконов и лоджий, а также оплата доли участия Дольщика в ТСЖ, и не включена стоимость отделочных работ в соответствии с Приложением №1, которое является неотъемлемой частью договора.

Дольщик обязуется:

Перечислить долевой взнос в размере: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей, в том числе:

- \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области настоящего Договора,
- \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей по \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей ежемесячно не позднее 30 числа каждого месяца, начиная с \_\_\_\_ до полного погашения, но не позднее \_\_\_\_, который состоит из затрат на строительство Квартиры и в т.ч. услуги Заказчика-Застройщика в размере 5(пяти) % от суммы долевого взноса, начисляемой при каждом поступлении денежных средств Дольщика.

4.2. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Заказчика-Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиям настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Заказчика-Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Заказчика-Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Заказчика-Застройщика.

4.3. Окончательный расчет между Заказчиком-Застройщиком и Дольщиком производится при завершении строительства в соответствии с фактическим обмером первичной технической инвентаризации на основании технического паспорта и пункта 3.3 договора.

#### **Статья 5. Порядок расчетов.**

5.1. Дольщик оплачивает денежные средства по п. 4.1 Заказчику-Застройщику, как правило, в безналичном порядке. С согласия Заказчика-Застройщика оплата может быть произведена наличными денежными средствами.

5.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, извещениями, квитанциями к приходному кассовому ордеру и т.д.. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств Заказчику-Застройщику.

5.3. В течение 30 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров из технического паспорта объекта произведут уточнение **общей площади Квартиры**, передаваемой Дольщику, и окончательные взаиморасчеты. Взаиморасчеты производятся только за возможную разницу между **общей площадью Квартиры**, указанной в приложении №2 и фактической **общей площадью** по данным технического паспорта из расчета стоимости 1м<sup>2</sup> **общей площади** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

#### **Статья 6. Права и обязанности Заказчика-Застройщика**

6.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее 31" марта 2018 года.

6.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Дома и по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, если Дополнительным соглашением, предусмотренным п. 3.3 настоящего Договора, Стороны не предусмотрят иной срок и порядок передачи Квартиры от Заказчика-Застройщика к Дольщику.

6.3. Не позднее 60 дней с момента подписания Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру и передать Квартиру по акту приема-передачи.

6.4. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до момента сдачи дома в эксплуатацию и/или передачи квартиры по акту приема передачи, подписанного сторонами.

6.5. Заказчик-Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

6.6. Заказчик-Застройщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Дольщика.

6.7. Заказчик-Застройщик в одностороннем порядке может отказаться от исполнения настоящего договора при нарушении Дольщиком условий пунктов 7.3, 7.4 договора, а также других обязанностей Дольщика, не связанных с нарушением сроков оплаты.

#### **Статья 7. Права и обязанности Дольщика**

7.1. Дольщик принимает долевое участие в финансировании строительства и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных п.п. 4.1, 5.1 настоящего Договора.

7.2. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Дома иных дольщиков в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

7.3. Дольщик не вправе проводить изменение фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру, без соответствующих согласований.

7.4. Любое изменение планировки Квартиры (перепланировку) Дольщик вправе производить только с письменного согласия Заказчика-Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Заказчика-Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. Дольщик обязан оплачивать коммунальные платежи с момента подписания разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Квартиры (Доли) и (или) общего имущества Дома, а также все расходы по их содержанию, включая расходы на содержание мест общего пользования, службы консьержа, на пользование лифтом с момента подписания акта приема-передачи квартиры. В случае неправомерного отказа от подписания акта приема-передачи по истечении 15 календарных дней с момента отправки уведомления о готовности Заказчика-Застройщика передать Квартиру, Квартира считается переданной по Акту приема-передачи и на Дольщика автоматически возлагается обязанность нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Квартиры (Доли) и (или) общего имущества Дома, а также все расходы по их содержанию, включая расходы на содержание мест общего пользования, службы консьержа, на пользование лифтом и т.п..

#### **Статья 8. Качество Квартиры. Гарантия качества**

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Заказчиком-Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

По обоюдному согласию Сторон Дом не будет оборудован мусоропроводом.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру и на общее имущество в многоквартирном доме, за исключением технологического и инженерного оборудования, указанного в п. 8.2.1 настоящего договора, и оборудования, указанного в п. 8.2.2 настоящего договора, составляет пять лет. Указанный в настоящем пункте гарантийный срок исчисляется с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Заказчиком-Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 30-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

8.2.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и общего имущества в многоквартирном доме, составляет три года. Указанный в настоящем пункте гарантийный срок исчисляется с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

Под технологическим и инженерным оборудованием стороны договорились понимать входящие в состав Квартиры и общего имущества в многоквартирном доме любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах многоквартирного дома, необходимые для нормального использования по назначению, в том числе: системы вентиляции, кондиционирования воздуха, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации, оборудование лифтов, насосное оборудование и другие системы, обеспечивающие функционирование жилых и нежилых помещений, а также общего имущества многоквартирного дома.

8.2.2. Гарантийный срок на передающиеся вместе с Квартирой Дольщику или входящие в состав общего имущества многоквартирного дома отдельные детали, комплектующие, приспособления, приборы учета, сантехническое и иное оборудование, за исключением указанного в п. 8.2.1 настоящего договора оборудования, определяется на основании законодательства РФ и считается равным установленному заводом-изготовителем гарантийному сроку, указанному в технических документах на вышеуказанное оборудование.

#### **Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Досрочное прекращение действия настоящего Договора и/или расторжение до истечения его срока возможно в соответствии с законодательством РФ.

#### **Статья 10. Порядок разрешения споров**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

#### **Статья 11. Способы обеспечения исполнения Заказчиком-Застройщиком обязательств по договору**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Заказчика-Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика считается находящиеся в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства(создания) Жилого дома, а также строящийся(создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом.

11.2. Исполнение обязательств Заказчика-Застройщика по передаче Квартиры Дольщику, наряду с залогом, указанным в п.11.1 настоящего договора, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Заказчика-Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по настоящему договору в порядке, установленном статьей 15.2 ФЗ от 30.12.2014г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **Статья 12. Ответственность**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **Статья 13. Освобождение от ответственности**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

**Статья 14. Заключительные положения**

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 10 дней) извещать друг друга.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. Настоящий Договор составлен на 8 страницах, включая Приложения, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Федеральной регистрационной службы, все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложение № 1: Техническая характеристика;

Приложение № 2: Расположение объекта долевого участия в пределах этажа.

**Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон:**

**Заказчик-Застройщик:** ООО «ОКС «Левобережник». 394004, г.Воронеж, Ленинский проспект, 61а, т.248-26-32, 248-24-83. Факс 249-59-55 Р/с 40702810813370000074 в Центрально-Черноземном СБ РФ г. Воронежа, к/с 30101810600000000681, БИК 042007681. ИНН 3663001195/ КПП 366301001

**Дольщик:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_ Код подразделения: \_\_\_\_.

Адрес: \_\_\_\_\_

**Заказчик-Застройщик:**

Директор ООО «ОКС «Левобережник»

\_\_\_\_\_ В.С.Сорокин

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

## Техническая характеристика

## 1. ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

- 1.1. Этажность – 17
- 1.2. Количество этажей – 19
- 1.3. Общая площадь жилого здания – 14536,88 кв.м
- 1.4. Класс энергоэффективности – А
- 1.5. Класс сейсмостойкости – не установлен
- 1.6. Материал наружных стен – стены наружные трехслойные:  
газосиликатный блок толщиной 250мм,  
утеплитель толщиной 130мм,  
декоративная штукатурка
- 1.7. Перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 200мм

## 2. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ) В ПРЕДЕЛАХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

- 2.1. Секция №\_\_\_
- 2.2. Этаж –\_\_\_
- 2.3. Условный номер Квартиры –\_\_\_

## 3. АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:

- 3.1. Проектная площадь \_\_\_ -х комнатной Квартиры (с учетом площади **лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5**) –\_\_\_кв.м.,  
Общая площадь Квартиры (проектная **без учета площади лоджий**) –\_\_\_кв.м.

## 4. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ):

- 4.1. При передаче Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства техническое состояние Квартиры следующее:

4.1.1. Холодное и горячее водоснабжение:

- монтируются трубы стояков холодного и горячего водоснабжения с выводом мест подсоединения разводки;
- устанавливаются счетчики учета потребления холодной и горячей воды. Паспорта на установленные счетчики выдаются Участнику долевого строительства на руки при подписании Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.2. Канализация:

- монтируются трубы стояков канализации с установкой на них тройников для подсоединений канализационной разводки по санузлам и кухне;

4.1.3. Отопление:

- выполняется прокладка труб в стяжке пола к приборам отопления с их установкой;
- поквартирный учет тепла осуществляется в коллекторных узлах.

4.1.4. Электроснабжение:

- устанавливается квартирный щиток в комплекте со счетчиком учета потребления электроэнергии, автоматами;
- выполняется электропроводка к светильникам, розеткам, выключателям;
- не устанавливаются розетки, выключатели;
- светильники, лампы и другое электрооборудование не устанавливается

4.1.5. Двери и окна:

- устанавливаются пластиковые оконные блоки, балконные двери;
- устанавливается входная дверь;
- межкомнатные двери не устанавливаются.

#### 4.1.6. Внутренняя отделка:

Внутренние стены:

- в жилых комнатах, прихожих, кухне, коридорах квартиры выполняется штукатурка, оклейка обоями не выполняется;
- в санузлах, ванных комнатах выполняется штукатурка, окраска не выполняется;
- в технических помещениях, электрощитовой, ИТП, насосной выполняется штукатурка с последующей клеевой побелкой;
- на лестничных клетках, лифтовых холлах выполняется штукатурка, водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности,
- в общих коридорах выполняется штукатурка, водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности.

Потолки.

- в жилых комнатах, кухнях, прихожих, коридорах квартиры отделка потолков не выполняется;
- в санузлах, ванных комнатах отделка потолков не выполняется;
- в технических помещениях, электрощитовой, ИТП выполняется клеевая побелка;
- на лестничных клетках, лифтовых холлах выполняется шпатлевка, водоэмульсионная окраска,
- в общих коридорах выполняется шпатлевка, водоэмульсионная окраска.

Полы.

- в жилых комнатах, прихожих, коридорах квартир, кухнях выполняется стяжка из цементно-песчаного раствора;
- в санузлах, ванных комнатах стяжка из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция, не выполняется;
- в технических помещениях, электрощитовой, ИТП – стяжка;
- на лестничных площадках, лифтовых холлах укладывается керамическая плитка,
- в общих коридорах укладывается керамическая плитка.

#### 4.1.7. Слаботочные сети:

- осуществляется устройство точки доступа к сети Интернет, телефонной связи.
- устройство домофона, пожарной сигнализации.

Техническая характеристика Объекта (квартиры) является неотъемлемой частью заключенного сторонами договора № 90е.1- участка в долевом строительстве объекта недвижимости от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года и может быть изменена в порядке, определенном указанным Договором.

#### **Заказчик-Застройщик:**

Директор ООО «ОКС «Левобережник»

\_\_\_\_\_ В.С.Сорокин

#### **Дольщик:**

\_\_\_\_\_

## Приложение № 2

к договору №90е.1 - \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

Расположение объекта долевого участия в пределах этажа:

Общая площадь квартиры (проектная), м2: \_\_\_\_ (уточняется обмерами БТИ)

Площадь **лоджии** м2: \_\_\_\_

Подписи Сторон:

**Заказчик-Застройщик:**

Директор ООО «ОКС «Левобережник»

\_\_\_\_\_ В.С.Сорокин

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_