

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** ____ м² составляет ____ (____) рублей, из расчета стоимости 1м² **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 1м² **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:
