

## ДОГОВОР №

### участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Воронеж

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

#### Участник:

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью "СМУ-1993", ИНН 3666185617, зарегистрировано Межрайонной Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области 10.06.2013 г. Основной государственный регистрационный номер 1133668027712, свидетельство серия 36 № 003682244, юридический адрес: 394018, Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Никитинская, д.38, офис 15 тел. (473)256-58-14, в лице Директора ООО «СМУ-1993» Тулякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) на земельном участке, расположенном по адресу: Воронежская область, город Воронеж, ул. Эртеля, дом 29 (кадастровый номер: 36:34:0607007:10), многоквартирный жилой дом (далее также - Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику объект долевого строительства - жилое помещение (далее также - Объект), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Способом обеспечения обязательств Застройщика по данному договору является залог вышеуказанного земельного участка и страхование ответственности застройщика перед дольщиком.

**1.2.** Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома обязан передать Участнику Объект (Приложение № 1 к настоящему договору) со следующими характеристиками в соответствии с проектной документацией:

- этаж - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- номер квартиры - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- количество комнат - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- планируемая общая проектная площадь Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас (далее - общая площадь Объекта) – \_\_\_\_\_ квадратных метров.

Степень готовности Объекта:

- стены кирпичные - штукатурка;
- полы (включая полы ванны и туалета) - цементная стяжка;
- оконные проемы - пластиковые оконные блоки, скобяные изделия, подоконники, отливы, застекленные лоджии;
- сантехническое оборудование - подводка внутренних сетей в помещение, счетчик на холодную воду, счётчик газа;
- отопительное оборудование - радиаторы отопления, двухконтурный газовый котел;
- электротехническое оборудование - счетчик электрический, электрическая разводка;
- входная дверь.

**1.3.** Стороны допускают отклонение фактической площади Объекта не превышающее 2 (двух) процентов от площади Объекта, указанной в пункте 1.2. договора, на момент получения Заказчиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Если фактическая площадь Объекта (указанная в технической документации БТИ) на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома превысит площадь Объекта, указанную в пункте 1.2. договора, более чем на 2 (два) процента, то Участник обязан в течение семи дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику превышение

площади Объекта по цене за единицу площади Объекта, которая действовала для Участника при заключении договора, в случае единовременной уплаты Участником всей цены договора; в случае уплаты Участником цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта, которая действовала для Участника при осуществлении последнего платежа по договору.

Если фактическая площадь Объекта (указанная в технической документации БТИ) на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома будет меньше площади Объекта, указанной в пункте 1.2. договора, более чем на 2 (два) процента, то Застройщик обязан в течение тридцати дней с момента получения соответствующего уведомления Участника возратить последнему разницу такого уменьшения площади Объекта по цене за единицу площади Объекта, которая действовала для Участника при заключении договора.

**1.4.** Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего договора участия в долевом строительстве.

## **2. Срок передачи Объекта Участнику**

**2.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее окончания IV квартала 2017 года по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта.

**2.2.** Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником по передаче Объекта досрочно.

**2.3.** Участник обязан приступить к принятию у Застройщика Объекта в течение четырнадцати дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта. С момента подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта Участник обязан нести эксплуатационные расходы, включая оплату электроэнергии, теплоснабжения, эксплуатационных сборов и иных коммунальных услуг.

**2.4.** Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

## **3. Цена договора и порядок расчетов**

**3.1.** Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта определяется как произведение цены за квадратный метр общей площади Объекта, действующей на момент осуществления соответствующего платежа и общей площади Объекта.

Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для Строительства (создания) Объекта, включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**3.2.** Цена за один квадратный метр общей площади Объекта на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копейки.

Стоимость данного объекта недвижимости являющегося предметом договора долевого участия составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**3.3.** Оплата денежной суммы в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_), осуществляется за счет собственных средств в срок до \_\_\_\_\_ г.

Окончательный расчет производится за счет кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_ (место нахождения: \_\_\_\_\_) (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в собственность/общую совместную собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. Воронеже « \_\_\_\_ » июня 2017 года \_\_\_\_\_ (далее по тексту – Кредитный договор), путем открытия документарного безотзывного покрытого аккредитива на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ в пользу Застройщика в день подписания настоящего Договора, сроком действия 90 (Девяносто)

дней с даты подписания настоящего Договора (далее - Аккредитив). Счетом Получателя средств по Аккредитиву является счет Застройщика № 40702810513000006088, открытый в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк г.Воронеж (далее - Счет Застройщика). Банком – эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является Банк. Исполнение Аккредитива осуществляется Банком при условии предоставления Застройщиком в Банк до истечения срока действия Аккредитива: 1. оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке; 2. документа, подтверждающего оплату Участником долевого строительства собственных средств по настоящему Договору, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанных документов путем перечисления денежных средств на Счет Застройщика.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

**3.4.** Сумма цены договора подлежит уплате Участником на расчетный счет Застройщика.

**3.5.** В случае нарушения установленного в настоящем договоре срока внесения очередного платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

#### **4. Гарантийный срок на Объект**

**4.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям договора, назначению Объекта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**4.2.** Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

**4.3.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**4.4.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

#### **5. Уступка права требования по договору**

**5.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика только после уплаты им Застройщику цены Договора и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика совершать уступку, отчуждать, обременять какими-либо иными обязательствами принадлежащие ему (им) права по данному договору.

**5.2.** Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**5.3.** Участник обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предоставить копию договора уступки права требования, зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством.

## **6. Государственная регистрация**

**6.1.** Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

**6.2.** Стороны обязаны в течение десяти дней с момента подписания настоящего договора совершить действия, необходимые для государственной регистрации договора.

**6.3.** При не совершении Участником в течение тридцати дней с момента подписания настоящего договора действий, указанных в пункте **6.2**, настоящего договора, подпись Застройщика под настоящим договором может быть отозвана Застройщиком и соответственно настоящий договор будет считаться не подписанным Застройщиком.

**6.4.** Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

**6.5.** Участник вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта. При необходимости предоставления Участником технического плана и кадастрового паспорта Объекта для регистрации права собственности, Участник совершает действия, направленные на его оформление самостоятельно и за свой счет. В случае выполнения данных работ Застройщиком, Участник оплачивает их Застройщику.

**6.6.** Право требования на получение Объекта и оформления этого Объекта в собственность Участника возникают у Участника с момента полного исполнения Участником обязательств по оплате настоящего Договора с использованием кредитных средств и после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве (в соответствии со ст.4 ФЗ № 214). В соответствии с договором о залоге указанных прав, заключаемым Банком и Участником в целях обеспечения исполнения обязательств Участника по кредитному договору, права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента их возникновения и до момента оформления права собственности Участника на Объект и регистрации ипотеки завершенного строительством объекта в силу Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в пользу Банка. При этом договор о залоге прав требования заключается в случае отсутствия на настоящем договоре, прошедшем государственную регистрацию, отметки об ипотеке в силу закона.

**6.7.** При регистрации права собственности Участника на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности Участника на Объект недвижимости»

## **7. Управление Жилым домом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию**

**7.1.** Жилой дом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию будет передан Застройщиком эксплуатирующей организации для организации обслуживания и эксплуатации Жилого дома и земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации Жилого дома.

**7.2.** Участник с момента подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией и нести расходы по обслуживанию и эксплуатации Жилого дома и земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации Жилого дома, в соответствии с условиями заключенного договора.

## **8. Особые условия**

**8.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по нему.

**8.2.** Участник обязан письменно уведомить Застройщика об изменении места регистрации, места жительства, фамилии, имени, документа удостоверяющего личность, лицевого счета. В случае нарушения обязанности по уведомлению Застройщика, последний считается исполнившим свое обязательство в случае обращения по реквизитам Участника, указанным при подписании договора.

**8.3.** При уклонении Участника от принятия Объекта и подписания передаточного акта в срок, указанный в направленном Застройщиком сообщении о готовности Объекта к передаче, или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Участник также обязуется возместить понесенные Застройщиком в связи с уклонением Участника от принятия Объекта и подписания передаточного акта расходы, возместить иные убытки Застройщика.

**8.4.** В случае расторжения Договора по инициативе Участника при отсутствии вины Застройщика и оснований для одностороннего отказа Участника от исполнения договора, возврат Участнику фактически внесенных им денежных средств осуществляется по окончании строительства и ввода завершеного строительством Жилого дома в эксплуатацию, но не ранее реализации Застройщиком или уполномоченным им лицом Объекта третьим лицам. Из средств, подлежащих возврату Участнику, удерживаются 5% от цены договора. На возвращаемые денежные средства проценты за пользование чужими денежными средствами не начисляются. При этом Участник обязан совместно с Застройщиком осуществить действия, направленные на государственную регистрацию соглашения о расторжении Договора, содержащего указанные выше условия.

В случае расторжения договора по любой причине застройщик обязуется вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника в Банке №40817810200010361301.

**8.5.** При этом Застройщик обязуется уведомить Банк о расторжении настоящего договора в письменном виде, не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты расторжения, с отправлением уведомления о вручении

**8.6.** Участник имеет право приступить к выполнению ремонтных и отделочных работ в Объекте только после передачи ему Объекта по передаточному акту или иному документу о передаче.

**8.6.** Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляется в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения со ссылкой на данный договор, подписываются обеими сторонами. При этом Застройщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**8.7.** В случае возникновения между сторонами спора он подлежит урегулированию путем непосредственных переговоров Застройщика и Участника (претензионный порядок урегулирования спора). Если спор между сторонами не будет урегулирован, то он разрешается в порядке, установленном действующим законодательством.

**8.8.** Данный договор заключен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; один экземпляр для Застройщика, по одному для Участника, Управления Росреестра по Воронежской области и Банка

## 9. Адреса, реквизиты и подписи сторон

### **Застройщик: ООО «СМУ-1993»**

394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 38, офис 15

ИНН 3666185617 КПП 366401001

ОГРН 1133668027712 от 10.06.2013

Р/счет 40702810513000006088

в Центральном-Черноземном банке

ПАО «» г. Воронеж

Кор/счет 301 018 106 000 000 00 681

БИК 042 007 681

ОКПО 10614772 ОКВЭД 45.21

Директор ООО «СМУ-1993»

\_\_\_\_\_ Туляков А.С.

### **Участник:**

\_\_\_\_\_.