

ПРОЕКТ

Договор участия в долевом строительстве № ____

г. Воронеж

«__» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Квартал» (ООО «Квартал»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Лукинова Дмитрия Валериевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «**Застройщик**» обязуется своими силами и с привлечением других лиц, построить Жилой комплекс по адресу: _____ передать «**Участнику долевого строительства**» объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а «**Участник долевого строительства**» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. «**Застройщик**» осуществляет строительство _____ на основании:

1.2.1. Разрешения на строительство № _____, выдано _____ Администрацией городского округа город Воронеж;

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером: _____ принадлежит «**Застройщику**» на основании:

1.2.3. Проектной декларации, опубликованной на сайте <http://www.kvartal-vrn.ru/> от 28.10.2016 г.

1.2.4. Проектной декларации, опубликованной на сайте дом.рф;

1.2.4. **Заключение стройнадзора на привлечение денежных средств дольщиков**

1.3. «**Участник долевого строительства**» ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является _____ **квартира № _____** расположенная в подъезде N ____ (секция ____), на _____ этаже, **общей площадью по проекту _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м.** Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Жилого комплекса по адресу: _____ в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации. Объект долевого строительства будет построен с предчистовой отделкой:

- отштукатурены стены;

- стяжка на полу;

- произведена разводка электрики, сантехники и систем отопления.

1.5. Обязательства "**Застройщика**" по передаче Объекта долевого строительства обеспечены путем внесения обязательных отчислений в компенсационный фонд в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.6. «**Участник долевого строительства**» обязуется внести денежные средства в размере _____ (_____)рублей в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения «**Застройщиком**» разрешения на ввод Жилого комплекса по адресу: _____ в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства в собственность. Сумма, подлежащая уплате «**Участником долевого строительства**» составляет _____

(_____)рублей.

1.7. Срок ввода Жилого комплекса по адресу: _____ в эксплуатацию - _____, срок передачи объекта долевого участия – в течение 6 месяцев, с момента выхода разрешения о вводе Жилого комплекса по адресу: _____ в эксплуатацию, при условии полного исполнения обязательств, предусмотренного п. 1.6. «Застройщик» имеет право досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства, известив об этом «Участника долевого строительства» письменно за 10 дней. При этом Участник долевого строительства должен принять объект долевого строительства в срок, установленный Застройщиком в таком уведомлении.

1.8. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 1.7. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного неподписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства; не явка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого участия; по истечении 7 (семи) дней со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участникам долевого строительства, Застройщик вправе:

1.8.1. Составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства считается возникшей, а риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.8.2. Предъявить Участнику долевого строительства штрафную неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Оплата неустойки должна быть осуществлена Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей претензии.

1.8.3. Предъявить для возмещения Участнику долевого строительства все причиненные убытки, в состав которых входят также бремя содержания Объекта долевого строительства и оплаты коммунальных услуг. Возмещение убытков должно быть осуществлено Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей претензии.

1.8.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в течение 30 календарных дней со дня получения уведомления Застройщика или дня, когда оно должно было быть получено Участником долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ, направив Участникам долевого строительства уведомление по почте заказным письмом с описью вложения или вручив лично. Указанное право возникает у Застройщика не зависимо от истечения срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора или срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении при досрочном исполнении Застройщиком своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре в течение 30 рабочих дней с даты расторжения настоящего договора, при этом какие-либо дополнительные выплаты Застройщиком Участнику долевого строительства, в том числе проценты за пользование указанными денежными средствами не производятся. Настоящий договор считается расторгнутым или с даты получения Участником

долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ, или, если Участник не получает уведомление об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу, то по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты отправления соответствующего уведомления Застройщиком.

Указанные в настоящем пункте меры могут быть применены к Участнику долевого строительства одновременно. Применение одной из мер ответственности к Участнику долевого строительства не исключает наличие права Застройщика применить иные меры для защиты своих прав.

1.9. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет оформляет право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органе уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства, указанные в пункте 1.6. договора, **«Участник долевого строительства»** вносит в кассу или на расчетный счет **«Застройщика»** после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в срок до ____
____ 20 ____ года.

2.2. Обязательства **«Участника долевого строительства»** по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме в кассу или на расчетный счет **«Застройщика»**. В случае неисполнения обязательств по оплате, Застройщик вправе взыскать неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. Кроме того, при нарушении обязательств по оплате более чем на 30 дней Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

2.3. Размер денежных средств, подлежащих уплате **«Участником долевого строительства»** для создания Объекта долевого строительства, определенный в п. 1.6. договора, является фиксированным и изменению не подлежит.

2.4. В случае изменения площади объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4 настоящего договора, перерасчет денежных средств, вносимых, согласно п.1.6 настоящего договора не производится.

3. Гарантии качества

3.1. **«Застройщик»** обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение **«Участником долевого строительства»** в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента получения разрешения на ввод _____ в эксплуатацию, при условии правильного и целевого использования Объекта.

3.3. В случае, если Объект долевого строительства построен/создан застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами, при условии подтверждения указанных в настоящем пункте отступлений вступившим в законную силу решением суда или третьим лицом (экспертной организацией), выбранным Сторонами по взаимному согласованию, оформленному в письменной форме.

4. Обязанности сторон

4.1. **«Застройщик»** обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий,

направленных на обеспечение строительства _____ в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию «Участника долевого строительства» всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса по адресу: _____ передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.7. договора, по акту приема - передачи.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности «Участника долевого строительства», на Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок установленный договором принять Объект долевого строительства от «Застройщика».

4.2.3. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании строительства Жилого комплекса по адресу: _____ и с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.4. Заключить договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2.5. В случае, если Участник долевого строительства не оформит право собственности на Объект долевого строительства в течение 70 дней с момента подписания/составления акта приема-передачи объекта недвижимости, по причинам, независящим от Застройщика, Застройщик вправе начиная с 71-го дня с даты подписания акта приема-передачи или составления Застройщиком акта в одностороннем порядке, потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере двойной ставки рефинансирования от Цены договора, действующей на дату предъявления требования об уплате неустойки, а Участник долевого строительства обязан заплатить указанную неустойку.

Сверх уплаты неустойки и независимо от того, предъявил ли Застройщик требование об уплате неустойки Участникам долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику по требованию последнего убытки в связи с уплатой Застройщиком части земельного налога за Земельный участок. При этом убытки определяются как часть земельного налога, уплачиваемого Застройщиком за Земельный участок пропорционально площади принадлежащего Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, с 71-го дня с даты подписания акта или составления Застройщиком акта в одностороннем порядке в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора до даты регистрации Участникам долевого строительства права собственности.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному

или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных, нормативных и ненормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора, незаконные действия органов государственной власти, а также органов местного самоуправления препятствующие исполнению сторонами своих обязательств.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

5.5. Стороны договорились, что действуют добросовестно, не злоупотребляют своими правами и стремятся разрешить возникающие споры мирным путем.

6. Уступка прав по договору

6.1. **«Участник долевого строительства»** вправе уступить свои права по договору долевого участия третьему лицу только после уплаты им цены договора.

6.2. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав по договору долевого участия допускается до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по договору долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи **«Участнику долевого строительства»** несет **«Застройщик»**.

7.2. В случае смерти **«Участника долевого строительства»** его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам **«Участника долевого строительства»**.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.5. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, на весь период действия настоящего Договора, проинформирован и дает согласие на проведение всех необходимых следующих процедур, без получения дополнительного согласия Участника долевого строительства и подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору:

- по формированию и постановке Застройщиком земельных участков (земельного участка) образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, на кадастровый учет, в частности: межевание, подготовка межевого дела, в целях изменения размера, границ, разрешенного использования земельных участков (земельного участка);
- по проектированию, строительству, получению разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов и иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в настоящем Договоре или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора;
- по образованию Застройщиком земельных участков из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, в частности путем раздела, объединения, перераспределения, корректировке, уточнению земельного участка, указанного в настоящем Договоре;
- по оформлению прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, на земельные участки, образованные из

земельного участка, указанного в настоящем Договоре, на которых будут полностью и/или частично расположены другие многоквартирные дома иные объекты, без прав (обременений) Участника долевого строительства, кадастровые работы, иное на усмотрение Застройщика;

- иные работы, действия Застройщика, которые как предусмотрены действующим законодательством, так и будут введены (приняты) после подписания настоящего Договора, и которые необходимы для проектирования, строительства, получения разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в настоящем Договоре или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в настоящем Договоре.

7.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад является частью общей долевой собственности и внесение изменений в его внешний вид самостоятельно не допускается. Кроме того, для обеспечения надлежащей эксплуатации всего жилого дома и объекта строительства в частности, Участник долевого строительства обязуется устанавливать приборы вентиляции, вносить изменения в остекление только при наличии согласования с Застройщиком либо лицом, уполномоченным действовать от его имени.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

8.1. Договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор долевого участия может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается "**Участнику долевого строительства**", один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области и два экземпляра остаются у "**Застройщика**".

Реквизиты и подписи сторон:

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
ООО «Квартал» ИНН 3662112760 КПП 366201001 Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4, оф. 401, тел. 250-91-51 р/счет 40702810013360116448 к/счет 30101810600000000681 Центрально-Черноземный банк СБ РФ г. Воронеж БИК 042007681	
Директор _____ Лукинов Д.В	_____