

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Воронеж

" \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Капиталстрой"**, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Самсонова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, и гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, действующий(ая) от собственного имени, именуемый(ая) в дальнейшем "Участник долевого строительства", совместно именуемые «стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основаниями для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № RU-36302000-33 от 07.05.2015 года, выданное Администрацией городского округа город Воронеж.
- Опубликованная и представленная в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» проектная декларация.
- Зарегистрированное право собственности Застройщика на земельный участок, используемый для строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями (секции 5,6) расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, Железнодорожный район, ул. Суворова, участок 122-а, площадью 7 513 кв.м., разрешенное использование: строительство комплекса многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, кадастровый номер 36:34:0105010:718.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (1 этап строительства, секции 5,6), расположенный на земельном участке по адресу: г. Воронеж, Железнодорожный район, ул. Суворова 122-а (далее по тексту Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**1.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**1.3.** Под Объектом долевого строительства в настоящем Договоре понимается - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**1.4.** Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома:

**1.4.1.** Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид: многоэтажный многоквартирный; назначение: жилое здание; этажность: 25 этажей; общая площадь: 36 867, 62 кв.м.; материал наружных стен: блоки ячеистого бетона «АЭРОБЭЛ» с наружной верстой из лицевого силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе с расшивкой швов / монолитный железобетон с утеплением пенополистирольными плитами; материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон; класс энергоэффективности: «В» - высокий; класс сейсмостойкости: II категория.

**1.4.2.** Основные характеристики объекта долевого строительства:

Назначение: жилое помещение; Секция: \_\_; Этаж: \_\_; Оси по проекту: \_\_\_\_\_; Строительный номер: \_\_\_\_\_; Общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.; Количество и площадь комнат: \_\_ шт., \_\_\_\_\_ кв.м., \_\_\_\_\_ кв.м.

**1.4.3.** Объект долевого строительства обозначен красным цветом в Приложении №1, отображающем в графической форме расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, содержащем сведения о

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

количестве и площади помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

**1.5.** Площади, указанные в пункте 1.4 являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение общей площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**1.6.** Стороны договорились о том, что отличие площадей, указанных в пункте 1.4 (далее по тексту «Проектные площади») от фактических площадей, полученных в результате реальных обмеров Объекта долевого строительства, произведенных сотрудниками уполномоченной организации (далее по тексту «Фактические площади»), является допустимым, если такое отличие не превышает 5% от Проектных площадей в большую или меньшую сторону.

Допустимое отличие Фактических площадей от Проектных не является основанием для компенсации какой-либо разницы и не влечет дополнительных обязательств (в том числе денежных) у сторон.

В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию будет больше Проектной площади, и разница площадей будет превышать допустимые отличия, то Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику стоимость превышающих допустимое отклонение квадратных метров, из расчета стоимости одного квадратного метра, действовавшей в день подписания настоящего договора, рассчитываемой как отношение Цены договора к Проектной площади.

В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию будет меньше Проектной площади, и разница площадей будет превышать допустимые отличия, то Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства стоимость превышающих допустимое отклонение квадратных метров, из расчета стоимости одного квадратного метра, действовавшей в день подписания настоящего договора, рассчитываемой как отношение Цены договора к Проектной площади.

**1.7.** Перечень строительных работ и систем инженерно – технического обеспечения, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства: внутренние межквартирные, межкомнатные перегородки (железобетон, газобетон), штукатурки нет; стяжки на полах нет; входная дверь (металлическая); окна пластиковые; система отопления (разводка отопления, радиаторы биметаллические); силовая электрическая сеть до ввода в квартиру, с установкой прибора учета, разводка по квартире не выполняется; стояки систем горячего и холодного водоснабжения до узла внутриквартирного учета с его установкой, внутриквартирная разводка не выполняется; стояки системы канализации, внутриквартирная разводка не выполняется; система вентиляции до ввода в квартиру.

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

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

**2.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**2.2.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей.

**2.2.1.** Цена Договора не подлежит изменению за исключением случая, указанного в настоящем пункте. Цена Договора подлежит перерасчету, если Участник во время действия настоящего Договора допускает нарушение сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора более чем на один месяц. В этом случае Застройщик вправе в одностороннем порядке произвести перерасчет цены Договора в сторону увеличения, из расчета цен, действующих на момент осуществления данного перерасчета. Перерасчет производится путем направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления, в котором указывается новая цена Договора и новые сроки внесения платежей в счет оплаты Цены договора с учетом произведенного перерасчета. Перерасчет цены Договора считается произведенным с момента получения Участником соответствующего уведомления Застройщика.

**2.3.** Уплата цены Договора производится в сроки и в порядке, предусмотренном настоящим пунктом:

**2.3.1.** всю сумму, \_\_\_\_\_ рублей

Участник долевого строительства обязуется внести в кассу или перечислить на расчетный счет Застройщика в течении 10 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области.

**2.3.2.** Участник долевого строительства вправе внести всю сумму либо один или несколько очередных платежей досрочно, что не влечет изменения цены Договора, размера периодических платежей или графика их внесения. Досрочно внесенные платежи засчитываются в счет оплаты периодических платежей в соответствии с графиком.

Участник долевого строительства вправе вносить платежи частично при условии, что к моменту внесения очередного платежа, указанного в графике платежей, предыдущий платеж будет полностью внесен. Это не влечет изменения цены Договора, размера периодических платежей или графика их внесения.

**2.3.3.** Просрочка внесения единовременного платежа в течение более чем двух месяцев, а в случае, если уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период -

систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.4.** В случае недостаточности поступивших денежных средств, для исполнения обязательств Участника долевого строительства они направляются на погашение обязательств Участника в следующем порядке: в первую очередь оплачиваются проценты, пени, штраф и прочие неустойки, предусмотренные законом и настоящим Договором; во вторую очередь погашается задолженность Участника по оплате цены Договора.

**2.5.** В случае внесения платежей в оплату цены Договора на банковский счет Застройщика Участник долевого строительства несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов. Платеж должен быть произведен на счет, указанный в настоящем Договоре, если только Застройщик письменно не уведомил Участника долевого строительства о смене своих платежных реквизитов. В случае получения от Застройщика уведомления о смене его платежных реквизитов Участник обязан производить платежи по новым реквизитам.

### **3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**3.1.** Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - не позднее 4 квартала 2017года. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема - передачи — не позднее 2 квартала 2018 года. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

**3.2.** В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. В случае согласия Участника долевого строительства на изменение срока передачи Объекта долевого строительства Стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение. В случае отказа Участника долевого строительства от изменения срока передачи Объекта долевого строительства он вправе отказаться от настоящего Договора.

**3.3.** Передача Объекта долевого строительства производится по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

**3.4.** В целях установления точного времени передачи Объекта долевого строительства Застройщик не позднее, чем за месяц до установленного п.3.1 настоящего Договора срока (а в случае досрочного исполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства, за два месяца до запланированного Застройщиком срока передачи), направляет Участнику извещение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Извещение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки. Стороны договорились о том, что помимо способов предусмотренных действующим законодательством, извещение о готовности Объекта долевого строительства может быть направлено Участнику долевого строительства посредством электронной почты или телефонным сообщением.

**3.5.** Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение семи дней со дня получения извещения, предусмотренного п.3.4 настоящего Договора.

**3.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.3.5 настоящего Договора, в том числе в случае невостребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (а в случае досрочной передачи, по истечении двух месяцев со дня фактической сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию) вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства после составления которого, риски случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, а так же обязательства по внесению коммунальных и иных периодических платежей признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА**

**4.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта долевого строительства указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**4.2.** На Объект долевого строительства устанавливается гарантийный срок — 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

**4.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**4.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе обнаруженные в пределах гарантийного срока, если эти недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, в том числе отделки, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.**

**5.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика и при условии внесения Цены договора в полном объеме.

**5.2.** Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несут Участники, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником долевого строительства. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации такого соглашения.

**5.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии согласия Банка.

**5.4.** Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

**5.5.** Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику долевого строительства третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

## **6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ И ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТНИКОМ**

**6.1.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник долевого строительства обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

**6.2.** Регистрация права собственности осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

**6.3.** Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее следующего дня предоставляет Застройщику копию заявления о регистрации.

**6.4.** Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Многоквартирного дома, не позднее дня, с которого на него возлагаются расходы по содержанию Объекта, согласно п.6.5. настоящего Договора.

**6.5.** Участник долевого строительства несет расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания им акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, указанным в п.3.6. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

## **7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**7.2.** Участник долевого строительства обязан, совместно с представителем Застройщика, подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы. Для этого Застройщик назначает время и дату подачи заявления, и по требованию Участника долевого строительства предоставляет ему перечень документов необходимых Участнику долевого строительства для подачи такого заявления. В случае неявки Участника долевого строительства в назначенную Застройщиком дату к указанному времени, или в случае неявки, но без необходимого комплекта документов,

регистрация настоящего договора, осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

**7.3.** Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**7.4.** Настоящий Договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в случае изменения цены Договора в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.

**7.5.** Настоящий Договор, может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**7.6.** В случае отказа Участника долевого строительства, по основаниям не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, Участник обязуется выплатить Застройщику отступные в размере 10% от цены Договора.

## **8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 214-ФЗ от 30.12.2004г.

**8.2.** Страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 214-ФЗ от 30.12.2004г.

ООО «КАПИТАЛСТРОЙ» заключен **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДОГОВОР № ГОЗ-88-0358/16** страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 17 «марта» 2016 года.

Страховщик: **ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»** (ИНН 7743014574; ОГРН 1027739329188; Адрес (место нахождения): 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29)

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров, на один превышающем количество Сторон: по одному экземпляру для каждой Стороны, для Банка, один для органа осуществляющего государственную регистрацию настоящего договора.

**9.2.** Участник долевого строительства подтверждает, что указанные в разделе 10 настоящего договора реквизиты Участника долевого строительства записаны с его слов и являются верными и актуальными на день подписания настоящего договора.

**9.3.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), будут считаться находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок или права аренды на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности или праве аренды, праве субаренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства наряду с залогом, указанным выше, будет обеспечиваться страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)».

**9.4.** Участник долевого строительства обязан уведомлять Застройщика об изменении своего почтового адреса, адреса электронной почты, телефонов, паспортных данных и других реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

## **10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

**ООО «Капиталстрой»**  
394016, Воронежская область, г. Воронеж,  
Московский проспект, 53, оф.1102  
тел. 275-63-07  
ИНН3662175223 КПП 366201001  
ОГРН 1123668019970  
р/с 407 028 10913000014476  
в Центральном-Черноземном банке  
ПАО Сбербанк.Воронеж  
БИК 042007681 к/с 301 018 106 000 000 006 81

\_\_\_\_\_ Самсонов А.В.

**Приложение № 1 к договору \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**