

ДОГОВОР № ____/____-_____
долевого участия в строительстве

г. Воронеж

_____ 2018 года

Акционерное общество «Домостроительный комбинат», именуемое в дальнейшем Сторона 1 в лице заместителя генерального директора Соболева А.И., действующего на основании доверенности, удостоверенной 06.03.2018г. Макаровой О.В., нотариусом нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области, зарегистрированной в реестре за № 36/136-н/36-2018-6-447,

и _____, именуемый в дальнейшем Сторона 2 заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является освоение объемов строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома **поз.8** с объектами инженерного обеспечения и встроенными помещениями общественного назначения в жилой застройке квартала А1 в границах земельного участка 7,7 га по ул.Острогожская в городе Воронеже (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)), расположенного по адресу: **г.Воронеж, ул.Острогожская, 170**, путем привлечения денежных средств Стороны 2, которой по окончании строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передается _____ - **комнатная квартира № ____** на _____ **этаже**, общей проектной площадью, без учета лоджий/балконов – _____ кв. метров, проектной площадью, включающей лоджии/балконы – _____ кв. метров, общей приведенной площадью - _____ кв. метров, состоящей из суммы общей проектной площади и площади лоджий/балконов, определенных с использованием понижающего коэффициента 0,5 для площади лоджии и коэффициента 0,3 для площади балкона, соответствующая основным характеристикам, приведенным в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (далее – квартира или объект долевого строительства). Указанный жилой дом расположен на земельном участке по адресу: г.Воронеж, ул.Острогожская, 170/7, с кадастровым номером 36:34:0545001:505.

План квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), а также содержащий информацию о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в жилом помещении приведен в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора определяется как произведение размера общей приведенной площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. метра общей приведенной площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. метра общей приведенной площади объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора - _____ (_____) рублей ____ копеек.

Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

2. Обязательства сторон и расчеты по договору.

2.1. Сторона 1 обязуется:

2.1.1. Организовать работу по строительству жилого дома, указанного в предмете настоящего договора, в соответствии с проектно - сметной документацией, за исключением установки кранов двойной регулировки системы отопления и комнатных оповещателей пожарной сигнализации.

2.1.2. По окончании строительства дома и выполнения Стороной 2 обязательств по финансированию строительства в объеме, определенном в настоящем договоре, передать Стороне 2 по акту приема-передачи квартиру, определенную в предмете настоящего договора, инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства и документы на квартиру в составе и объеме, предусмотренном положениями действующего законодательства РФ.

2.2. Сторона 2 обязуется:

2.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора в размере – _____ (_____)
осуществляется в следующем порядке:

сумму в размере – _____ (_____) рублей оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее « _____ » _____ 20__ г. на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (далее – Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

- наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»,
- место нахождения Банка: Российская Федерация, г.Москва,
- адрес: 117997, Москва, ул.Вавилова, 19,
- почтовый адрес: 394018, г.Воронеж, ул. 9 Января, дом 28,
- ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537,
- корреспондентский счет 30101810600000000681, открыт в подразделении: отделении по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 042007681,
- тел. 8(800)555 5 777,
- эл. почта sberbank@sberbank.ru.

Обязанность Стороны 2 по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.2.2. Заключить с организацией, осуществляющей техническое обслуживание жилого дома, в сроки, указанные в п. 2.2.4, договор на обслуживание квартиры, после чего получить ключи и оборудование от квартиры.

В срок, установленный п. 4.7. настоящего договора, принять квартиру по акту приема-передачи, для чего прибыть в каб. 107 по ул. Пеше-Стрелецкая, д. 95. При себе необходимо иметь паспорт, подлинники настоящего зарегистрированного договора (экземпляр Стороны 2), зарегистрированного соглашения об уступке прав требования (при наличии), документа об оплате (для юридических лиц - акта сверки взаимных расчетов и справки об отсутствии финансовых претензий), договор на техническое (коммунальное) обслуживание квартиры.

Сторона-2 обязана принять по акту приема-передачи квартиру у Стороны-1 в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней с момента, указанного в сообщении. В случае уклонения Стороны-2 от принятия квартиры в установленный срок или при отказе от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Сторона-1 по истечении 10 (десяти) рабочих дней, с планируемой даты окончания приемки квартиры, определенной в соответствии с настоящим пунктом, вправе составить односторонний акт который направляется Стороне-2. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Стороне-2 со дня составления указанного в настоящем пункте договора акта.

2.2.3. Сторона 2 обязуется известить Сторону 1 об обнаруженных недостатках квартиры. Явные недостатки выявляются при осмотре квартиры и обязательно должны быть отражены до подписания акта приема-передачи квартиры. В случае не уведомления Стороны 1 об обнаруженных явных недостатках, Сторона 2 не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

2.2.4. Сторона 2 обязуется нести все расходы по эксплуатации и коммунальному обслуживанию квартиры не позднее, чем по истечении одного месяца с даты выхода разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, или по истечении десяти дней с момента официально объявленной даты заселения, или с момента получения разрешения на право занятия жилой площади – в зависимости от того, какое событие наступило ранее. Стороны установили, что официальное сообщение о заселении производится путем публикации соответствующего объявления в газете «Коммуна».

2.2.5. Риск порчи или случайной гибели квартиры переходит от Стороны 1 к Стороне 2 с даты подписания акта приема-передачи либо иного документа о передаче квартиры, в том числе одностороннего акта, составленного Стороной-1.

2.2.6. Уступка (передача) права требования исполнения обязательств по настоящему договору может быть осуществлена Стороной 2 непосредственно после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области и выполнения Стороной 2 своих обязательств по финансированию согласно пункту 2.2.1 договора в полном объеме. Уступка допускается до подписания сторонами акта приема-передачи.

Сторона 2 несет обязанность по направлению Стороне 1 уведомления о заключении соглашения об уступке права требования (далее - Соглашения), причем Первоначальный участник долевого строительства обязан направить уведомление о подписании Соглашения в срок, не позднее

10 дней с даты подписания, а Новый участник долевого строительства – о государственной регистрации соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты государственной регистрации. Все уведомления направляются ценным письмом с описью вложений либо передаются Стороне 1 лично Стороной 2 или полномочным представителем Стороны 2 с отметкой о получении.

При уступке к Новому участнику долевого строительства (цессионарию) переходят все права и обязанности по настоящему договору с момента государственной регистрации соглашения в установленном законом порядке. В случае уступки права требования в части отдельных помещений к Новому участнику долевого строительства (цессионарию) переходят права и обязанности по настоящему договору в отношении соответствующих помещений.

В случае не направления уведомлений в адрес Стороны 1 о заключенном соглашении и его государственной регистрации, обязательства Стороны 1 по настоящему договору прекращаются их исполнением Стороной 2, известной Стороне 1 (подписавшей договор со Стороной 1, либо об уступке которой Стороной 1 уведомили надлежащим образом).

2.3. При несоответствии проектной площади квартиры данным БТИ, изменение стоимости квартиры не производится. Стороны допускают отклонение общей площади квартиры без учета лоджий по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади квартиры без учета лоджий не более, чем на пять процентов, а равно отклонение площади квартиры с учетом лоджий от проектной площади, включающей лоджии, в указанных пределах.

2.4. Гарантийный срок на объект долевого строительства, который является предметом настоящего договора, (за исключением элементов, входящих в состав Объекта, гарантийный срок на которые определен далее по тексту) составляет пять лет с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого участия в строительстве составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.

Сторона 1 не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его части, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Стороной 2 или привлеченным ею третьим лицом.

На комплектующие, включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, газовые и электроплиты и т.д., гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем.

2.5. Сторона 2 с проектно-сметной документацией и правилами эксплуатации жилого помещения ознакомлена (в т.ч. - с обязанностью перекрывать системы водоснабжения холодной и горячей воды на вводе в квартиру на время отсутствия в квартире, осуществлять регулярное проветривание квартиры для надлежащей работы приточно-вытяжной вентиляции). Подписанием настоящего Договора Сторона-2 подтверждает, что ей в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

Перед заселением Сторона 2 обязана пройти инструктаж по эксплуатации газовых приборов и заключить договор с ОАО Управление «Воронежгаз» на техническое обслуживание газовых приборов (при их наличии). В противном случае акт приема-передачи квартиры выдаваться не будет.

2.6. Сторона 1 гарантирует, что Объект, а также Права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2.7. Сторона 2 выражает согласие на использование общего имущества объекта недвижимости, указанного в п. 1 настоящего договора, в том числе, посредством размещения наружной рекламы Стороной 1 либо иным лицом, которому Сторона 1 передаст по своему усмотрению права на использование такого имущества посредством размещения рекламы, как в период строительства, так и в период эксплуатации жилого дома.

2.8. Для заключения договора счета эскроу Сторона 1 предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор и документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Стороны 1 на подписание договора счета эскроу.

Договор счета эскроу подлежит подписанию Сторонами в отделении Банка по адресу: г.Воронеж, ул.Ворошилова, 8.

Сторона 2 обязана не позднее рабочего дня, следующего за днем получения от Стороны 1 номера договора счета эскроу подписать договор счета эскроу.

Сторона 2 вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк Стороной 1 настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации.

2.9. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30 июня 2019 г.

2.10. Для получения Стороной 1 денежных средств (на р/с 40702810913000114020), находящихся на счете эскроу, Сторона 1 предоставляет в Банк заверенные Стороной 1 копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2.11. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Стороне 2 на счет Стороны-2, указанный в разделе 5 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Стороной 1 документов, предусмотренных пунктом 2.10 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.12. В случае уступки Стороной 2, являющейся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Стороны 2 по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Стороной 2.

3. Порядок регистрации договора.

3.1. Сторона 2 обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания договора долевого участия зарегистрировать договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

3.2. Сторона 2 принимает на себя все обязательства в части расходов, связанных с заключением дополнительных соглашений (в т.ч. и в связи с расторжением договора), а также осуществляет все необходимые действия и несет все расходы, связанные с оформлением квартиры в собственность.

4. Ответственность сторон и другие условия.

4.1. В случае неисполнения Стороной 1 обязательств по настоящему договору она несет ответственность только при наличии вины.

4.2. Сторона 2 дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных

этапов и очередей строительства), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в п. 4.1. настоящего договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Стороны 1 на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

4.3. В случае неисполнения Стороной 2 обязательств о полной оплате по договору до даты, предусмотренной п.п. 2.2.1. настоящего договора, она уплачивает Стороне 1 пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

4.5. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Стороной 2 своих обязательств по настоящему договору дает Стороне 1 право расторгнуть настоящий договор в одностороннем (внесудебном) порядке с направлением соответствующего уведомления Стороне 2. Датой расторжения настоящего договора будет считаться дата направления вышеуказанного уведомления о расторжении.

В случае одностороннего отказа Стороны 1 от исполнения договора по основаниям, предусмотренным Законодательством, Сторона 1 обязана возвратить денежные средства, уплаченные Стороной 2 в счет цены договора, в порядке, предусмотренном Законодательством.

4.6. При расторжении договора по любому из оснований, Сторона 2 возвращает Стороне 1 все исполненное (полученное) по сделке в течение 30 календарных дней с момента расторжения Договора.

4.7. Планируемый срок начала передачи Стороне 2 объекта долевого строительства – 01 марта 2019 г., срок окончания передачи объекта – 31 марта 2019 г. Передача Стороне 2 объекта долевого строительства в указанный в настоящем пункте срок, осуществляется только в случае полной оплаты Стороной 2 Цены договора.

Сторона 1 не несет ответственности за нарушение указанного срока, если такое нарушение произошло не по ее вине.

4.8. Допускается досрочная передача квартиры Стороне 2.

В случае нарушения Стороной 2 сроков приемки квартиры не по вине Стороны 1, Сторона 1 считается исполнившей обязательство по передаче квартиры Стороне 2 надлежащим образом.

4.9. Сторона 2 уведомлена о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с Управляющей организацией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.

4.10. Сторона 2 несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязана возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж.

4.11. Сторона 2 несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

4.12. Подписанием настоящего договора Сторона 2 дает согласие Стороне 1 на обработку персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.13. Подписанием настоящего договора Сторона 2 дает согласие Стороне 1 на получение рекламно-информационных рассылок посредством СМС-сервисов (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика и др.), в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от

13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».

4.14. Подписанием настоящего договора Сторона 2 подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободна в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что она не лишена дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у нее отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Сторона 2 не подвергалась угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Стороне 2 известны и понятны.

4.15. Изменения и дополнения к настоящему договору вносятся соглашениями сторон, оформленными в письменном виде. Об изменении адреса Сторона 2 уведомляет Сторону 1 в письменном виде.

4.16. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую силу, два экземпляра - Стороне 1, один - Стороне 2 и один - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

Сторона 1:

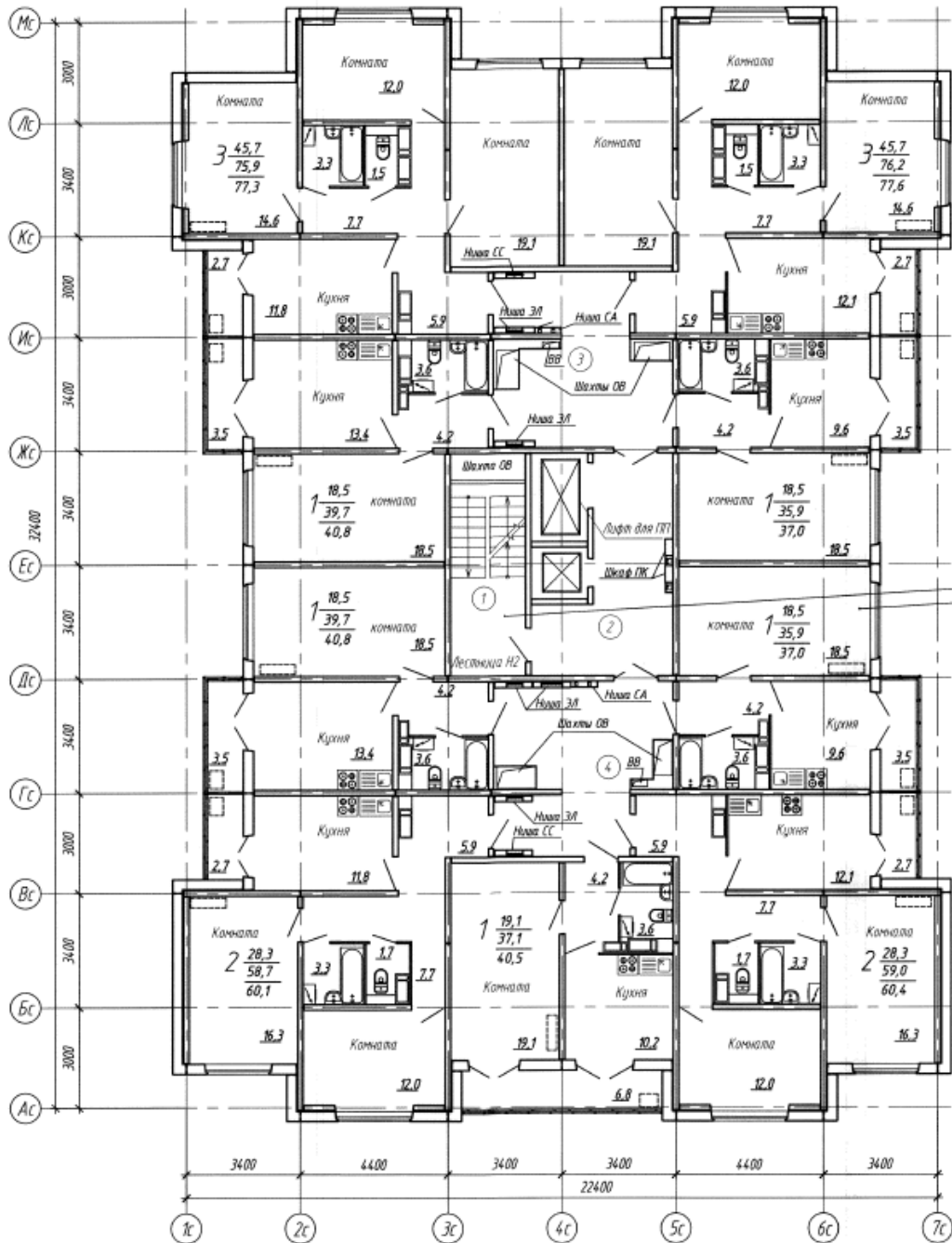
394038 г. Воронеж, Пеше-Стрелецкая, 95,
р/с 40702810913000114020
в ЦЧБ ПАО «Сбербанк» г.Воронеж,
к/с 30101810600000000681,
БИК 042007681,
ИНН 3665005205,
ОГРН 1023601540258

**Заместитель
генерального директора**

_____ **А.И.Соболев**

Сторона 2:

План 2...17 этажей



Сторона 1:

Сторона 2:

Заместитель
генерального директора

_____ А.И.Соболев

Основные характеристики многоквартирного дома		
1	Вид, назначение, этажность, общая площадь многоквартирного дома	монолитно-панельный, жилой, площадь – 10075,0 кв.м., количество этажей - 19
2	Материал наружных стен	нижняя часть (1 этаж) – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов; верхняя часть (со 2 этажа) - бескаркасные стены из сборных железобетонных панелей.
3	Материал поэтажных перекрытий	нижняя часть (1 этаж) – монолитные железобетонные перекрытия; верхняя часть (со 2 этажа) - сборные железобетонные перекрытия.
4	Класс энергоэффективности	C (повышенный)
5	Класс сейсмостойкости	6 баллов (проектом не определен)
Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры)		
1	Назначение	Жилое
2	Этаж	
3	Общая проектная площадь (без учета лоджий)	
4	Количество комнат	
5	Количество лоджий (балконов)	
6	Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий	Согласно Приложению №1 Договора

Сторона 1:

Сторона 2:

**Заместитель
генерального директора**

_____ **А.И.Соболев**