

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

Воронежская область, Рамонский район, с. Ямное

\_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ВИТ-СТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора-руководителя обособленного подразделения в Воронежской области **СОБОЛЕВОЙ Ларисы Викторовны**, действующего на основании доверенности от 03 марта 2017 года, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: **Воронежская область, Рамонский район, село Ямное, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_** (далее по тексту – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ **комнатную** квартиру (жилое помещение) (далее по тексту – «Объект» или «Квартира»), расположенную на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ подъезда под условным номером \_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. в Жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Квартира обозначена красным цветом на плане Квартиры (далее по тексту – «План Квартиры»), являющимся приложением № 1 к настоящему Договору; на Плане Квартиры в графической форме отображены расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и др.), а также местоположение Квартиры на соответствующем этаже Жилого дома.

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- вид Жилого дома – \_\_\_\_\_ секционный многоквартирный жилой дом;
- этажность Жилого дома - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этажа;
- общая площадь Жилого дома – \_\_\_\_\_ кв.м;
- материал наружных стен Жилого дома - кирпич;
- материал поэтажных перекрытий Жилого дома - сборные ж/б многопустотные плиты;
- классе энергоэффективности Жилого дома - А;
- класс сейсмостойкости Жилого дома – не определен. В соответствии с СП 14.13330.2014 класс сейсмостойкости жилого дома подлежит определению при сейсмичности территории участка строительства свыше 6 баллов. Сейсмичность территории участка строительства согласно техническому отчету ООО «ИнжГеоПлюс» составляет менее 6 баллов.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- назначение Квартиры – жилое помещение;
- общая (проектная) площадь Квартиры включает в себя обозначенные на Плане Квартиры под соответствующими номерами комнат, вспомогательных помещений, лоджий, со следующими характеристиками:

- комната 1: назначение – жилое помещение, общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;

- комната 2: назначение – жилое помещение, общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;
- вспомогательное помещение 1: общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;
- вспомогательное помещение 2: общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;
- вспомогательное помещение 3: общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;
- лоджия 1: общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., приведенная площадь с учетом понижающего коэффициента **0,5**, установленного Приказом Минстроя РФ от 25.11.2016 года №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» – \_\_\_\_\_ кв.м.

• лоджия 2: общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., приведенная площадь с учетом понижающего коэффициента **0,5**, установленного Приказом Минстроя РФ от 25.11.2016 года №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» – \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь Квартиры, рассчитанная в соотв. с п. 5 ст. 15 ЖК РФ (без учета общих площадей лоджий, веранд, балконов, террас) и подлежащая внесению в ЕГРН, составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая приведенная площадь Квартиры, используемая для определения Цены Договора, состоит из суммы общей площади Квартиры (без учета общих площадей лоджий, веранд, балконов, террас) и общей приведенной площади лоджий, веранд, балконов, террас в Квартире с учетом понижающего коэффициента 0,5. Общая приведенная площадь Квартиры составляет – \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь Объекта может быть изменена в результате изменения проектной документации Жилого дома не более чем на пять процентов.

1.2. Объект передается Участнику долевой собственности без чистовой отделки, при этом в Квартире производятся следующие работы: оштукатуривание стен, установка входной двери в Квартиру, установка оконных и дверных балконных блоков, канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки, отопление без установки терморегуляторов, холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов и с установкой счетчиков холодного водоснабжения; электромонтажные работы с подачей напряжения по Квартире с монтажом электропроводки, без установки электроарматуры (розеток и выключателей) и с установкой счетчиков электропотребления, газоснабжение в объеме стояков без комплектации газовыми плитами.

1.3. Строительство Жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома: \_\_\_\_\_, общая площадь земельного участка - \_\_\_\_\_ кв.м.

Объект свободен от прав третьих лиц, не состоит под арестом, в споре, в залоге, не имеет иных обременений.

1.4. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Квартиры и Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (Один) кв.м. общей приведенной площади Квартиры.

2.2. В случае полной и единовременной оплаты по Договору цена Договора остается неизменной до момента окончания исполнения Сторонами обязательств по Договору, если иное не указано в настоящем Договоре.

**95 (Девяносто пять) процентов** денежных средств от цены Договора направляются Застройщиком на возмещение затрат на строительство Объекта, **5 (Пять) процентов** денежных средств от цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика.

2.3. Цена Договора составит \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м. площади Квартиры, из которых: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник оплачивает из собственных средств и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за счет кредитных средств Банка.

Оплата Участником долевого строительства цены договора производится с использованием кредитных средств, предоставляемых по кредитному договору Участнику долевого строительства Банком \_\_\_\_\_ (далее – «Банк»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_), находящимся по адресу: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, Кор./счет \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.

2.4. Оплата Участником долевого строительства цены Договора осуществляется путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в Банке, на следующих условиях:

- депонируемая сумма – цена Договора в полном объеме;
- срок условного депонирования – с момента заключения Сторонами настоящего Договора до истечения двух месяцев со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию;
- способ предоставления Застройщиком Банку документов для получения денежных средств со счета эскроу - \_\_\_\_\_;

- документы, подлежащие предоставлению Застройщиком Банку, для получения денежных средств по счету эскроу:

- копия разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию,
- выписка из ЕГРН о государственной регистрации права собственности в отношении одного (любого) объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома;

- по предоставлении Застройщиком предусмотренных Договором документов Банк перечисляет денежные средства Застройщику по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора;

- сведения о Банке:

- наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- фирменное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- место нахождения: 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 90А (РОО «Воронежский»),

• юридический адрес: 121069, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10 (Центральный офис),

• адрес электронной почты: escrow@domrf.ru,

• номер телефона: +7(473)206-56-57.

2.5. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном в п. 2.4. Договора, в следующие сроки, но в любом случае до ввода Жилого дома в эксплуатацию:

- денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ за счет собственных средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ за счет кредитных средств в течение трех рабочих дней с момента предоставления Банку оригинала настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации.

2.6. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект 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 считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности Участника долевого строительства на Объект.

2.7. Право требования передачи Объекта и оформления этого Объекта в собственность Участника долевого строительства возникают у него с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате настоящего Договора с использованием кредитных средств и после государственной регистрации настоящего Договора. В соответствии с договором о залоге указанных прав, заключаемым Банком и Участником долевого строительства в целях обеспечения исполнения обязательств Участника долевого строительства 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 долевого строительства 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.

2.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

3.1.2. Завершить строительство и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию до \_\_\_\_\_ года.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный в абзаце первом настоящего пункта Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения сроков окончания строительства.

Изменение предусмотренного Договором срока окончания строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Передать Объект Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее \_\_\_\_\_ года.

Застройщик вправе завершить строительство Жилого дома и передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи раньше предусмотренного Договором срока.

3.1.4. Обеспечить подключение Жилого дома к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение).

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1.3 Договора.

3.2.2. После приема Объекта по Акту приема-передачи подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей дом в управление, договор на управление Жилым домом, о предоставлении коммунальных услуг и о содержании и ремонте Жилого дома и придомовой территории.

3.2.3. Уступка права требования осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами подписании Акта приема-передачи Объекта.

3.2.4. Участник долевого строительства вправе использовать Объект в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку Объекта до оформления на него права собственности.

3.2.5. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации вышеуказанного права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИР. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

4.1. Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества передаваемого Объекта является выполнение в полном объеме и с должным качеством перечня работ, указанных в п. 1.2. Договора.

4.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года.

4.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки капитального строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи Объекта, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в девяностодневный срок с момента получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства об этих недостатках.

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

#### **5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

5.1. В случае изменения по завершении строительства Жилого дома фактической общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых) по отношению к проектной, установленной в п. 1.1. Договора, Стороны производят перерасчет цены Договора по правилам настоящего раздела Договора.

5.2. Если фактическая общая площадь Объекта (с лоджиями, балконами, верандами, террасами и холодными кладовыми, площадь которых учитывается с понижающими коэффициентами, предусмотренными настоящим Договором) в соответствии с техническим планом будет больше проектной площади, указанной в п. 1.1. Договора, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. м, в течение 90

(девятью) дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об этом в порядке, предусмотренном в п. 2.4. Договора.

5.3. Если фактическая общая площадь Объекта с лоджиями, балконами, верандами, террасами и холодными кладовыми, площадь которых учитывается с понижающими коэффициентами, предусмотренными настоящим Договором) в соответствии с техническим планом будет меньше проектной площади, указанной в п. 1.1. Договора, при этом разница составит более чем 1 (один) кв.м., то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. м, в течение 90 (девятью) дней с момента получения технического плана.

5.4. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

5.5. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения строящегося Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств в натуре.

6.4. Ответственность Сторон в иных случаях определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента их возникновения с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт-событие. Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

7.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. При оформлении Квартиры в собственность размеры общей и жилой площади принимаются по данным технического плана, которые могут отличаться от проектных,

учтенных в п. 1.1. Договора, т.к. по методике обмера БТИ в общую и жилую площадь не включается площадь лоджий (балконов). Оплата стоимости Квартиры производится с учетом площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора.

8.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней письменно извещать друг друга. 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.

8.3. Все приложения, изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.

8.4. Любая информация о предмете и условиях Договора является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.6. Договор составлен на семи листах в четырех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для органа регистрации прав, четвертый - для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

### 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «ВИТ-СТРОЙ»**

г. Санкт-Петербург, Вознесенский просп., д.20, лит. А, пом. 1Н

адрес для почтовой корреспонденции: 396005, Воронежская обл., Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Советская, д. 1-а

тел.: (47340) 4-97-37

ИНН 7842475456, КПП 783801001

Расчетный счет 40702810820510005285 в Филиале № 3652 Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж, к/сч 30101810545250000855, БИК 042007855.

**Директор – руководитель обособленного подразделения** \_\_\_\_\_ **Л. В. Соболева**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_