

Договор участия в долевом строительстве №

г. Воронеж

« » _____ 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма «Стэл», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Лукинова Валерия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Гражданин РФ _____**, именуемый 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: г. Воронеж, _____ очередь и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса 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 жилого комплекса на основании: разрешения на строительство № _____, выдано " " 20 _____ года свидетельство о государственной регистрации права, зарегистрированного в _____ от " " 20 _____ г.;

земельный участок с кадастровым номером:

- проектной декларации, опубликованной на сайте www.stelinvest.ru от . . . г.

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

1.4. Объектом долевого строительства является комнатная квартира № _____, состоящая из следующих помещений: прихожая - площадью _____ кв.м, гостиная комната - площадью _____ кв.м, спальная комната - площадью _____ кв.м, спальная комната — площадью _____ кв.м, кухня- площадью _____ кв.м, ванная комната- площадью _____ кв.м, туалет-площадью _____ кв.м, кладовая-площадью _____ кв.м, лоджия — площадью _____ кв.м, балкон — площадью _____ кв.м,

расположенная в подъезде N _____ (секция № _____), на _____ этаже, общей площадью по проекту _____ кв.м (без учета лоджии и балкона),

_____ кв.м (с учетом лоджии и балкона), жилой площадью _____ кв. м. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого комплекса _____ 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.

1.5. Способом обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по договору является Залог в порядке статей 13-15 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В целях обеспечения защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, застройщик исполняет свою обязанность по уплате отчислений (взносов) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", созданную в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные 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 _____ в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства в собственность. Сумма, подлежащая уплате «Участником долевого строительства» составляет (_____) рублей.

1.7. Срок ввода жилого комплекса в эксплуатацию – _____, срок передачи объекта долевого участия – в течение 20 - ти рабочих дней, с _____ момента выхода разрешения о вводе жилого комплекса в эксплуатацию. «Застройщик» имеет право досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства, известив об этом «Участника долевого строительства» письменно за 10 дней.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства, указанные в пункте 1.6. договора, «Участник долевого строительства» вносит на расчетный счет «Застройщика» в следующем порядке:

2.1.1. Денежные средства в размере (_____) рублей вносятся в течение 20 дней с момента регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

2.2. Обязательства «Участника долевого строительства» по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на расчетный счет «Застройщика».

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 с чистовой отделкой 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. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, в том числе на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, исчисляется в соответствии с п. 3.2. настоящего договора при условии правильной эксплуатации Объекта долевого строительства и соблюдении инструкции по эксплуатации квартир, передаваемой «Застройщиком».

4. Обязанности сторон

4.1. «Застройщик» обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства жилого комплекса 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 _____ 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 окончанию строительства жилого комплекса с нежилыми помещениями общественно- коммерческого назначения и двухуровневой подземной автостоянкой и с момента подписания сторонами акта приемки-передачи Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.4. Уведомить «Застройщика» в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

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. В случае расторжения договора в одностороннем порядке со стороны «Застройщика», «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» возвращается сумма фактически внесенных денежных средств и выплачиваются штрафные санкции в размере () рублей.

5.3. 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.

5.4. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных, нормативных и не нормативных 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.

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

5.6. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия Объекта, или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта «Застройщик», по истечении одного месяца со дня получения «Участником долевого строительства» уведомления о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом «Участника долевого строительства» от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением «Участника долевого строительства» от принятия Объекта понимается не подписание по

любым причинам передаточного акта, либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в предусмотренный Договором участия в долевом строительстве срок.

6. Уступка прав по договору

6.1. "Участник долевого строительства" вправе уступить свои права по договору участия в долевом строительстве третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по договору долевого участия «Участник долевого строительства» обязан в письменной форме уведомить «Застройщика» в 5 - дневный срок.

6.2. Уступка "Участником долевого строительства" прав по договору участия в долевом строительстве допускается до момента подписания сторонами передаточного акта 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. Участник долевого участия" дает свое согласие на изменение предмета залога (Земельного участка), а именно: образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела (изменение границ, уменьшения площади Земельного участка) в соответствии со схемой расположения Земельного участка, утвержденной Департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение

«Застройщиком», в том числе от имени «Застройщика», необходимых действий для государственной регистрации права аренды «Застройщика» на вновь образованный (ые) Земельный(ые) участок(ки), государственной регистрации залога права аренды на Земельный участок в силу закона в пользу Участников долевого строительства, внесения изменений или прекращение залога, проведение «Застройщиком» всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не не ограничиваясь) — подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области межевого плана (ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Воронежской области и его структурных подразделений.

С момента постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка и государственной регистрации права аренды на него, у «Участника долевого строительства» возникает право залога на право аренды вновь образованного Земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, одновременно с этим «Участник долевого строительства» выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок.

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора участия в долевом строительстве до момента подписания акта приема-передачи Объекта.

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

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

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

7.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 20 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.

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 участия в долевом строительстве 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. Систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем три месяца является основанием для расторжения «Застройщиком» договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

8.4. «Участник долевого строительства» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в случаях, предусмотренных 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.

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

Приложение №1: Техническая характеристика;

Приложение №2: Расположение объекта долевого участия в пределах этажа.

Реквизиты и подписи сторон:

«Застройщик»

ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест»
394077, г. Воронеж, Московский проспект, 109 «а» оф.1,
ИНН 3662058103

Ген. директор

В. В. Лукинов

«Участник долевого строительства»

г. Воронеж « » 20 год

Техническая характеристика

5.1. ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

- 1.1. Этажность –
- 1.2. Количество этажей –
- 1.3. Общая площадь жилого здания – кв.м.
- 1.4. Класс энергоэффективности –
- 1.5. Класс сейсмостойкости –
- 1.6. Материал наружных стен – :
первый слой:
второй слой:
третий слой:
- 1.7. Материал поэтажных перекрытий –

5.2. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ) В ПРЕДЕЛАХ ОБЪЕКТА: НЕДВИЖИМОСТИ

- 2.1. Подъезд № (секция №)
- 2.2. Проектный этаж –
- 2.3. Строительный номер Квартиры –

5.3. АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:

- 3.1. Проектная площадь комнатной квартиры (с учетом площади остекленных балконов и лоджий, определяемой с коэффициентом – кв.м., проектная площадь (без учета площади остекленных балконов и лоджий) – кв.м.

5.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ):

- 4.1. При передаче Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства техническое состояние Квартиры следующее:

4.1.1. Холодное и горячее водоснабжение:

-монтируются трубы стояков холодного и горячего водоснабжения с выводом мест подсоединения разводки;

выполняется разводка холодного и горячего водоснабжения по санузлам и кухне.

устанавливается ванна, унитаз, раковины, мойки, смесители и краны.

устанавливаются счетчики учета потребления холодной и горячей воды. Паспорта на установленные счетчики выдаются Участнику долевого строительства на руки при подписании Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.2. Канализация:

монтируются трубы стояков канализации с установкой на них тройников для подсоединений канализационной разводки по санузлам и кухне;

выполняется разводка труб канализации по санузлам и кухне.

4.1.3. Отопление:

выполняется прокладка труб в стяжке пола к приборам отопления с их установкой;

поквартирный учет тепла осуществляется в коллекторных узлах.

4.1.4. Электроснабжение:

устанавливается квартирный щиток в комплекте со счетчиком учета потребления электроэнергии, автоматами;
выполняется электропроводка к светильникам, розеткам, выключателям;
-устанавливаются розетки, выключатели;
светильники, лампы и другое электрооборудование не устанавливается.

4.1.5. Двери и окна:

устанавливаются пластиковые оконные блоки, балконные двери;
устанавливается металлическая входная дверь;
устанавливаются деревянные межкомнатные и санузловые двери;
производится остекление балконов (лоджий), витражей из .

4.1.6. Внутренняя отделка: Внутренние стены:

в жилых комнатах, прихожих, коридорах квартир выполняются штукатурка, оклейка обоями;
в кухне выполняются штукатурка, оклейка обоями;
в санузлах, ванных комнатах выполняются штукатурка, водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности;
в технических помещениях, электрощитовой, ИТП, насосной выполняются штукатурка с последующей клеевой побелкой;
на лестничных клетках, лифтовых холлах выполняются штукатурка, водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности,
в общих коридорах выполняются штукатурка, водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности.

Потолки.

в жилых комнатах, кухнях, прихожих, коридорах квартир устанавливаются натяжные потолки ПВХ;

в санузлах, ванных комнатах выполняется водоэмульсионная окраска;

в технических помещениях, электрощитовой, ИТП выполняется клеевая побелка;

на лестничных клетках, лифтовых холлах выполняются шпатлевка, водоэмульсионная окраска,

в общих коридорах выполняются шпатлевка, водоэмульсионная окраска. Полы.

в жилых комнатах, прихожих, коридорах квартир, кухнях выполняются стяжка из цементно-песчаного раствора, укладывается линолеум, плинтус ПВХ;

в санузлах, ванных комнатах выполняются стяжка из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция, укладывается плитка керамическая;

в технических помещениях, электрощитовой, ИТП – стяжка;

на лестничных площадках, лифтовых холлах укладывается керамогранит,

в общих коридорах укладывается керамическая плитка.

4.1.7. Слаботочные сети:

осуществляется устройство точки доступа к сети Интернет, телефонной связи.

устройство домофона, пожарной сигнализации.

Техническая характеристика Объекта (квартиры) является неотъемлемой частью заключенного сторонами договора № _____ участия в долевом строительстве объекта недвижимости от « ____ » ____ 20 ____ года и может быть изменена в порядке, определенном указанным Договором.

Застройщик

Участник долевого
строительства

ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест»