Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Воронеж **«_____» _____ 2019г.**

ООО «Международная Инвестиционная Группа», в лице Генерального директора Сдвижкова Дениса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона 1», с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем «Сторона 2», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и определение объекта договора.

1.1. Предметом настоящего договора является освоение объемов строительства объекта капитального строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома, с объектами инженерного обеспечения в жилой застройке в границах земельного участка площадью 0,1104 га по ул.Короленко 1в и 0,1893 га по ул. Короленко 5 в городском округе город Воронеж, с основными характеристиками в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору, путем привлечения материальных средств Стороны 2, которой по окончании строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передается однокомнатная квартира № _____ на _____ этаже, общей проектной площадью – _____

Указанный жилой дом расположен на земельных участках по адресу: г. Воронеж, ул. Короленко 1в с кадастровым номером 36:34:0607019:369 и г. Воронеж, ул. Короленко 5 с кадастровым номером 36:34:0607019:55.

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 площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. метра

Цена 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора – **_____ (_____) рублей __ копеек.**

Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек**.

В сумму цены настоящего договора включается стоимость услуг «Застройщика» за выполнение функций Заказчика-Застройщика и выполнение функций технадзора в размере 3 % от общей суммы настоящего договора.

2. Обязательства сторон и расчеты по договору.

2.1. «Сторона 1» обязуется:

2.1.1. Организовать работу по строительству жилого дома, указанного в предмете указанного договора, в соответствии с проектно-сметной документацией и ввести его в эксплуатацию**.**

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.

2.1.3. Квартира передается в следующем техническом состоянии: подводка полипропиленовыми трубами холодного и горячего водоснабжения (исключено: внутренняя разводка труб, стоимость и установка моек, ванн, унитазов, смесителей), подводка отопления с установкой отопительных приборов, ввод электрокабеля (исключено: внутренняя разводка кабеля, стоимость и установка светильников, патронов, розеток, выключателей, плит). Застройщик не выполняет работы по оштукатуриванию стен, а также по устройству финишной стяжки, перегородок**.**

2.2. Сторона 2 обязуется:

2.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях: оплатить стоимость Договора в размере – **_____ (_____) рублей 00 копеек** в течение _____ с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области путем перечисления на расчетный счет Стороны 1.

Сторона 2 _____ Сторона 1_____

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием специального счета Стороны 1, открытого в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, р/с 40702810213000019456, к/с 30101810600000000681, БИК 042007681, КПП 773601001).
В случае невнесения указанной суммы в срок, оплата производится в соответствии с прайс-листом, утвержденным Стороной 1, действующим на момент фактической оплаты.
Днем исполнения обязанности Стороны 2 по оплате цены Договора признается день зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны 1.
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 офис Стороны 1. При себе необходимо иметь паспорт, подлинники настоящего зарегистрированного договора (экземпляр Стороны 2), зарегистрированного соглашения об уступке права 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 расходы по эксплуатации и коммунальному обслуживанию квартиры с момента передачи Стороне 2 квартиры по передаточному акту (акту приема-передачи) или иному документу о передаче квартиры Стороне 2, включая, но не ограничиваясь, ордер на заселение, или договор найма, или односторонний акт о передаче объекта, составленный Стороной 1.
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 пункта 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 Стороне 2, известной Стороне 1 (подписавшей договор со Стороной 1, либо об уступке которой Сторону 1 уведомили надлежащим образом).
2.3. Стороны допускают отклонение общей площади квартиры после окончания строительства по

результатам технической инвентаризации от общей проектной площади квартиры. Окончательный расчет производится после уточнения общей площади квартиры по стоимости 1 квадратного метра, действовавшей на момент последнего платежа Стороной 2 по настоящему договору, согласно фактически произведенным замерам органами технической инвентаризации. При этом Сторона 2 оплачивает дополнительную площадь, исходя из фактического увеличения площади; при уменьшении площади Сторона 1 возвращает Стороне 2 разницу стоимости за недостающую площадь.

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.

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.

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.

3.Порядок регистрации договора.

3.1. Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания договора долевого участия подать заявления на регистрацию договора 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.

3.3. В случае неисполнения Стороной 1 обязательств по настоящему договору она несет ответственность только при наличии вины. Исполнение Стороной 1 своих обязательств по договору обеспечивается в порядке ст. 12.1. ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.:

- залогом земельного участка/права аренды или субаренды земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта, указанного в разделе 1 настоящего договора и самого объекта, строящегося на таком земельном участке;
- застройщик уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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

3.8. Планируемый срок передачи Стороне 2 объекта долевого строительства - 14 июня 2020 года 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.

3.9. Допускается досрочная передача квартиры (объекта долевого строительства) 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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».

3.14. 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».

3.15. 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.

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

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

Реквизиты сторон

Сторона1 **ООО «Международная Инвестиционная Группа»**	**Сторона 2**
ИНН 3666181965 ОГРН 1123668056313 КПП 366601001 394043, г. Воронеж, ул. Героев Красной Армии, 6, оф. 501 Р/сч 40702810213000019456 в Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк БИК 042007681 КПП 773601001 к/сч 30101810600000000681 Генеральный директор _____Д.А. Сдвижков	_____ /_____/

Сторона 2 _____ Сторона 1_____

Приложение №2
к Договору долевого участия в строительстве
№2 от «___» _____ 2019г.

Основные характеристики многоквартирного дома	
Вид, назначение, этажность, общая площадь многоквартирного дома	Монолитно каркасный, многоквартирный дом жилой, 9 эт., S = 3852,10 кв.м
Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучного каменного материала, утеплитель, фасадная штукатурка
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	6
Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры)	
Назначение	Жилое/нежилое
Этаж	
Вид передаваемой квартиры	Без отделки
Общая проектная площадь (без учета лоджий)	
Количество комнат	
Количество вспомогательных помещений	0
Количество лоджий (балконов)	__(S =____; не входит в общую площадь квартиры)
Наличие и площадь нежилых помещений	отсутствуют
Площадь комнат, помещений вспомогательного использовании, лоджий	Согласно Приложения №1 Договора

Сторона 1:

Генеральный директор
ООО «МИГ»
Сдвижков Д.А.

Сторона 2:

Сторона 2 _____

Сторона 1_____