

ДОГОВОР № 00
НА ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА
по ул. Колхозная, д.48 г.Смоленск
БЛОК-СЕКЦИЯ № 8, 9

г. Смоленск

« 00 » _____ 20__ г.

ООО «Строй Актив», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Чернышев Максим Валерьевич, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО**, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Дольщика для инвестирования строительства конкретного объекта долевого строительства (в дальнейшем именуемый «**ОБЪЕКТ**») площадью ____ кв.м: ____комнатной квартиры, проектный номер 00, условный номер 00 на 0 этаже, 0 подъезд, блок-секция № 8,9 (проектная) в десятиэтажном жилом доме по ул. Колхозная, д. 48 г. Смоленск; общей площадью 0,00 кв.м., площадь лоджии 0,00 кв.м., техническая характеристика **ОБЪЕКТА** указана в приложении 1 к настоящему договору.

1.2. Застройщик обязуется обеспечить выполнение работ, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию блок – секции №8,9 многоквартирного жилого дома, и передать Дольщику **ОБЪЕКТ** по акту приема – передачи не позднее двух месяцев с момента ввода в эксплуатацию блок-секции. В акте приема-передачи исходя из разрешения на ввод в эксплуатацию указывается фактическая нумерация **ОБЪЕКТОВ** и блок-секций в многоквартирном жилом доме.

1.3. Срок сдачи блок-секции в эксплуатацию 04 квартал 2021 года.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость **ОБЪЕКТА** на момент заключения договора составляет **0 000 000** (_____ миллион _____ тысяч) руб. Стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади **ОБЪЕКТА** составляет **00 000 руб. 00 коп.** :

- сумма в размере **0 000 000** (____ миллион _____ тысяч) рублей оплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2. Стоимость **ОБЪЕКТА**, указанная в настоящем договоре вносится Дольщиком Застройщику любым законным способом согласно графику финансирования (приложение №2) и не может быть изменена после внесения последнего платежа.

2.3. В случае возникновения необходимости проведения работ, не предусмотренных проектом, Дольщик оплачивает такие работы пропорционально доли своего участия в строительстве объекта, только в случае, если завершение строительства без проведения этих работ невозможно, что должно быть подтверждено соответствующей технической документацией

3. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Обеспечить строительство блок-секции №8,9 многоквартирного жилого дома, в которой расположен **ОБЪЕКТ**, в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документации, требованиями технических регламентов, градостроительных и иных регламентов.

3.2. Передать Дольщику **ОБЪЕКТ** по акту в состоянии, указанном в приложении 1 к настоящему договору.

3.3. При условии окончательного расчета Дольщиком передать Дольщику необходимые документы, которые необходимо представить в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области для получения Свидетельства о праве собственности на **ОБЪЕКТ**.

3.4. В случае нарушения обязательств, предусмотренных настоящим договором по вине Застройщика, Дольщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, сообщив об этом в письменной форме Застройщику. Застройщик возвращает Дольщику

сумму, внесенную в кассу Застройщика Дольщиком после продажи закрепленной за Дольщиком Квартиры другому Дольщику.

3.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

1. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОЛЬЩИКА

1.1. Производить очередные целевые взносы на долевое участие в строительстве любым законным способом в сроки и в размерах согласно календарному графику финансирования (приложение 2 к настоящему договору), с учетом индексации определенной согласно п.2.2 настоящего договора.

1.2. Произвести окончательный расчет и принять от Застройщика по акту приёма-передачи законченный строительством Объект.

1.3. В порядке ст. 153 ЖК РФ Дольщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с даты подписания акта приема-передачи ОБЪЕКТА. Дольщик обязан в течение десяти календарных дней с момента получения ОБЪЕКТА по акту приема-передачи заключить с соответствующими организациями договора на поставку газа и техническое обслуживание и ремонт газового оборудования. В случае нарушения Дольщиком сроков заключения договоров Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

1.4. Дольщик согласен на раздел земельного участка к.н. 67:27:0020815:382, на котором ведется строительство многоквартирного жилого дома настоящего договора, указанного в п.1.1, в будущем.

1.5. Дольщик не имеет право самовольно изменять планировку, инженерное оборудование квартиры, мест общего пользования (подвал, лестничная клетка, тех. этаж) и схему электроснабжения. При желании Дольщика перепланировать квартиру он обязан: написать заявление, согласовать за свой счет с проектной организацией вариант перепланировки и передать экземпляр утвержденного проектировщиком рабочего чертежа Застройщику.

1.6. Дольщик обязан зарегистрировать в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области Свидетельство право собственности на Объект, на основании полученных от Застройщика документов, в течение трех месяцев со дня ее получения по акту приема-передачи. В случае нарушения Дольщиком сроков регистрации права собственности на Объект Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

1.7. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, сообщив об этом в письменной форме Дольщику. Застройщик возвращает Дольщику сумму, внесенную в кассу Застройщика Дольщиком, с удержанием неустойки в размере 10% от полной стоимости ОБЪЕКТА после продажи закрепленной за Дольщиком ОБЪЕКТА другому Дольщику, но не позднее двух месяцев с момента расторжения договора.

2. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Для согласования уступки прав требования по настоящему договору Дольщик направляет Застройщику заявление на имя руководителя с просьбой согласовать уступку. Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после письменного согласия Застройщика. Уступка по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до подписания сторонами акта приема-передачи. Дольщик обязуется предоставить Застройщику копию зарегистрированного

Договора об уступке прав требования в течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации договора об уступке прав требования.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик направляет Дольщику, по указанному им в договоре адресу, сообщение о готовности ОБЪЕКТА к приемке, с указанием даты, с которой начинается передача ОБЪЕКТОВ Дольщикам по актам приема-передачи. Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается Дольщику лично под расписку. Дольщик считается получившим сообщение по адресу, указанному в настоящем договоре, и в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма в связи с отказом Дольщика от получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному почтовому адресу.

6.2. Дольщик обязан приступить к принятию ОБЪЕКТА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении. После истечения указанного пятидневного срока Дольщик несет риск случайной гибели или повреждения ОБЪЕКТА, а так же ответственность за вред, причиненный третьим лицам или их имуществу.

6.3. В случае неявки Дольщика для приемки ОБЪЕКТА и подписания акта приема-передачи Застройщиком составляется односторонний акт приема-передачи с отметкой о неявке Дольщика и направляется Дольщику почтовым отправлением. В указанном случае обязательства Застройщика о передаче ОБЪЕКТА Дольщику считаются выполненными надлежащим образом с даты составления одностороннего акта.

6.4. При возникновении у Дольщика при приемке ОБЪЕКТА каких-либо замечаний:

Дольщик не позднее истечения срока приемки ОБЪЕКТА представляет Застройщику претензию в порядке ст. 7 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» с указанием конкретных нарушений технических регламентов, проектной документации, градостроительных требований, которые допустил Застройщик при строительстве ОБЪЕКТА. Застройщик рассматривает указанную претензию и безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в Квартире не является основанием для отказа Дольщика от приемки ОБЪЕКТА.

Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от приемки ОБЪЕКТА только в случае существенного нарушения требований к качеству ОБЪЕКТА или неустранения выявленных недостатков в разумный срок.

6.5. Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для неподписания акта приема-передачи ОБЪЕКТА. Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией в порядке выполнения Дольщиком обязательств п.4.3. настоящего договора. Пуск лифта осуществляется управляющей компанией после передачи ей многоквартирного жилого дома, в котором располагается ОБЪЕКТ.

4. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

4.1. При возникновении форс-мажорных обстоятельств стороны освобождаются от ответственности. Обстоятельствами форс-мажор по настоящему договору будут признаны: землетрясения, наводнения, иные стихийные бедствия, военные действия любого характера, законодательные, правительственные и иные нормативные акты и решения, а также другие обстоятельства, предусмотренные гражданским законодательством, в случае, если указанные

обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по настоящему договору.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.2. Способом обеспечения обязательств застройщика по договору является уплата обязательных отчислений в компенсационный фонд в соответствии с ФЗ "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" от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

5.3. Споры между сторонами решаются путем переговоров и переписки. В случае не достижения согласия, любая из сторон вправе обратиться в суд по месту нахождения ответчика.

5.4. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», ГК РФ.

5.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах и имеет Приложения:

№1 техническая характеристика квартиры

№2 календарный график вложения инвестиций

Приложения являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Строй Актив»

ИНН 6732155589 КПП 673201001 ОГРН 1176733023356

адрес места нахождения: 214038 г.Смоленск, ул.Гарабурды, д.17 «д», офис 2,

расчетный счет 40702810743000002408 АО « Россельхозбанк»

кор. счет 30101810500000000776 БИК 046614776

Директор ООО «Строй Актив»

М.В. Чернышев

ДОЛЬЩИК:

Гражданин Российской Федерации

ФИО

ФИО

Приложение 1 к ДОГОВОРУ №00
от «00» _____ 20__ года

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА:

____комнатной квартиры, составляющей в натуре размер доли Дольщика в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
по ул. Колхозная, д.48 г.Смоленск

ООО «Строй Актив», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Чернышева Максима Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО**, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, подписали настоящее приложение, определяющее нижеследующую техническую характеристику Квартиры:

1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ:

ул. Колхозная, д.48 г.Смоленск. Блок-Секция - № 8,9 . Этаж - 0. Подъезд – 0.
Проектный номер квартиры - 00, условный номер квартиры 00.
Вид: квартира. Назначение: жилое

2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ:

Водоснабжение – монтаж магистральной линии, стояков
Канализация: монтаж стояков
Система отопления - индивидуальная, монтируется полностью.
Газоснабжение: монтаж ввода в здание, стояков, подводка в квартиру, установка газосчетчика и заглушки.

3. АРХИТЕКТУРНО – КОНСТРУКТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:

Общая площадь 00,00 секций многоквартирного дома составляет 0000 кв.м.
Общая площадь многоквартирного дома 00000 кв.м.
Класс энергоэффективности: А+
Сейсмостойкость: зона с максимальной интенсивностью сейсмических сотрясений не более 5 баллов
Класс сейсмостойкости: 5
Площадь ОБЪЕКТА (проектная) 0000 кв.м., в т.ч.:
площадь лоджии 0000 кв.м. и общая площадь квартиры – 0000 кв.м., в том числе: изолированная комната – 00000 кв.м., кухня – 00000 кв.м., ванная комната и туалет 0000 кв.м., коридор – 0000 кв.м.
Монтажная высота помещений в квартире – 2,58м. (без выполнения отделочных работ).
Остекление окон: пластиковый стеклопакет.
Материал несущих стен – силикатный кирпич.
Перекрытия – железобетонные плиты, серии 1.141-1.
Секция имеет лестницу, пассажирский лифт.
Примечание: указанные выше площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» при получении разрешения на ввод в эксплуатацию. В случае возникновения расхождений в сторону уменьшения фактической площади ОБЪЕКТА по сравнению с площадью ОБЪЕКТА (проектной) менее чем на 1.5 кв.м. включительно, взаиморасчет между сторонами не производится. В случае возникновения расхождений в сторону увеличения фактической площади ОБЪЕКТА по сравнению с площадью ОБЪЕКТА (проектной) Дольщик при подписании акта приема-передачи ОБЪЕКТА вносит доплату за дополнительные площади исходя из стоимости квадратного метра ОБЪЕКТА, указанной в п. 2.1. настоящего договора.

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ:

При сдаче – приёме Квартиры от Застройщика Дольщику техническое состояние следующее: стены- из силикатного кирпича, оштукатурены; перегородки - ячеисто-бетонные; полы – черновая подготовка (стяжка) под чистовой пол; стояки холодной воды и подводки труб до сантехприборов, система отопления в полном объеме; радиаторы алюминиевые; сантехническое оборудование (ванны, раковины, унитаз) – не устанавливаются; входная дверь в подъезд – металлическая, внутренние межкомнатные двери – не устанавливаются, наружная дверь в квартиру – по серии 1.136.5-19, электроснабжение (электроразводка) согласно проектной документации без осветительных приборов.

Техническая характеристика Квартиры является неотъемлемой частью договора №00 от «00» _____ 20__ года.

Директор ООО «Строй Актив» _____ **М.В. Чернышев**

Дольщик: _____ **ФИО**

Приложение 2 к ДОГОВОРУ №00 от «00» _____ 20__ года

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК ВЛОЖЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

___комнатной квартиры, составляющей в натуре размер доли Дольщика в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
по ул. Колхозная, д.48 г.Смоленск

ООО «Строй Актив», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Чернышева Максима Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО**, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, подписали настоящее приложение, устанавливающее нижеследующий календарный график финансирования:

1. Дольщик производит целевые взносы на строительство жилого дома по этапам в следующие сроки и в следующих размерах:

Номер очередного платежа	Дата очередного целевого взноса:	Размер очередного взноса в рублях
1.	Оплата производится в течение ___ дней после гос. Регистрации настоящего договора	0 000 000

2. Целевые взносы любого из этапов могут быть оплачены Дольщиком досрочно.

3. Настоящий **календарный график финансирования** является неотъемлемой частью договора №00 от «00» _____ 20__ года.

Директор ООО «Строй Актив» _____ М.В. Чернышев

Дольщик: _____ ФИО