

ДОГОВОР № 1-1
участия в долевом строительстве

г. Волгоград

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-инвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Волкова Виталия Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ г.р., предъявитель паспорта: _____, выданного _____, _____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____, действующая от своего имени, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке с учетным номером: 34:34:050061:40 Объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Баррикадной в Ворошиловском районе г. Волгограда», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Баррикадная, 1 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность следующие Объекты долевого строительства:

1.2. Объектом долевого строительства является _____ № ____, расположенное на _____ этаже, подъезд № ____, площадью по проекту _____ кв. м, в осях (_____). Характеристики объекта долевого строительства указаны в описании объекта долевого строительства (Приложение №1), которое прилагается к настоящему договору.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства может корректироваться согласно данным органов, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена договора, указанная в п.2.2. настоящего договора, включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, возмещение затрат на содержание службы заказчика-застройщика (10% цены договора), проектно-сметную документацию, проценты по кредиту, прочие расходы. Цена договора не подлежит изменению в случае расхождения площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 договора, с площадью, уточненной в соответствии с данными органов, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости, если такое расхождение составляет менее 1 квадратного метра.

2.2. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

2.3. В цену настоящего договора не включена стоимость: санитарно-технического оборудования, подводки к сантехническим приборам, межкомнатных дверных блоков, отделочных материалов, электроплиты.

2.4. Порядок оплаты:

Денежные средства в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек оплачиваются до _____ 2018г.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. Обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно требованиям СНиП в срок до 31 декабря 2018г. и в течение трех месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. В случае невозможности завершения строительства в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан известить об этом Участника долевого строительства и предложить последнему изменить условия договора. Стороны договорились, что Застройщик имеет право на досрочное исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.4. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

3.2.2. В течение 14 дней с даты получения сообщения Застройщика о вводе дома в эксплуатацию принять Объект долевого строительства от Застройщика.

3.2.3. При предъявлении эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4. Ответственность Сторон

4.1. 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.

4.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 3.2.2 срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства по окончании двух месяцев с момента истечения указанного в пункте 3.2.2 срока.

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

4.4. 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. Особые условия

5.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

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

5.3. Передача Объекта долевого строительства и регистрация права собственности на него осуществляется Участником долевого строительства только после полного расчета в соответствии с условиями настоящего договора и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Регистрация права собственности (в том числе получение технического и кадастрового паспортов в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости) на Объект долевого строительства осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

5.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования исполнения обязательств по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора до момента

подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Уступка Участником долевого строительства прав требования исполнения обязательств по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

5.5. Застройщик гарантирует, подтверждает и несет ответственность согласно действующему законодательству, что указанный в пункте 1.2 Объект долевого строительства не продан, не состоит под арестом, не обременен правами и обязательствами третьих лиц и не является предметом спора или судебного разбирательства.

5.6. Информация, предусмотренная пунктом 3.1.3 настоящего договора, доводится до сведения Участника долевого строительства путем направления ему заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в реквизитах настоящего договора почтовому адресу.

5.7. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 лет с момента подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года.

5.8. Вопрос перепланировки Объекта долевого строительства решается Участником долевого строительства самостоятельно после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.9. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию по строительству жилого дома. Если после внесения изменений в проектную документацию будут существенно изменены характеристики Объекта долевого строительства, в том числе, более чем на пять процентов изменится общая площадь объекта долевого строительства, Застройщик обязан предложить Участнику долевого строительства внести соответствующие изменения в настоящий Договор.

5.10. Участник долевого строительства согласен на передачу Застройщиком в период строительства либо после ввода жилого дома в эксплуатацию прав на земельный участок с кадастровым № 34:34:050061:40, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства капитального объекта – многоквартирных жилых домов, площадь которого составляет 5 556 квадратных метров, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Баррикадная, 1, либо на его часть третьим лицам, в том числе, на сдачу этих прав в залог, внесение в уставный капитал, передачу по договору цессии, а также на раздел этого земельного участка. Дополнительного согласия Участника долевого строительства для совершения вышеуказанных действий не требуется.

5.11. Стороны договорились, что изменение проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, выразившееся в увеличении этажности дома до 14-этажного, не является нарушением настоящего Договора, не может быть расценено как ненадлежащее исполнение Договора со стороны Застройщика, не является основанием для расторжения настоящего Договора в судебном или внесудебном порядке. Участник долевого строительства настоящим выражает своё согласие на такое увеличение этажности при условии получения Застройщиком всех необходимых согласований органов власти и разрешительных документов. Дополнительного согласия Участника долевого строительства для указанного в настоящем пункте увеличения этажности строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, не требуется.

5.12. Поскольку объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Баррикадной в Ворошиловском районе г. Волгограда», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Баррикадная, 1, не является объектом социальной инфраструктуры, у Участника долевого строительства доля в праве общей долевой собственности в соответствии с положениями ст.18.1. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ, не возникает.

5.13. Исполнение обязательств Застройщика по передаче **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче **Объекта долевого строительства** по настоящему договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности **Застройщика** (далее - договор страхования) со страховой организацией: ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908).

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания Сторонами соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа, длящаяся более чем три месяца, являются основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора 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 № 214-ФЗ.

6.4. В случае расторжения договора в соответствии с пунктами 6.2, 6.3 Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства в порядке, предусмотренном 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 № 214-ФЗ.

7. Прочие условия

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров между Застройщиком и Участником долевого строительства.

7.3. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации, которая осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для хранения в архиве регистрирующего органа.

Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Авангард-инвест»
Юридический адрес: 400001,
г. Волгоград, ул. Калинина, д. 3
ИНН 3445123250 КПП 344501001,
ОГРН 1123460001642
р/с 40702810226010000709 в филиале
«Ростовский» ОАО «Альфа-Банк» в
г. Ростов-на-Дону,
БИК 046015207, к/с 30101810500000000207

Участник долевого строительства:

_____, _____ д.р.
паспорт: _____
выдан: _____,
код подразделения _____,
адрес регистрации: _____

В.В. Волков

Описание и характеристика объекта долевого строительства

_____ квартира №___ расположена в «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Баррикадной в Ворошиловском районе г. Волгограда».
(оси _____).

Характеристика объекта: Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из кирпича. Материал перекрытий - монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – высокий. Сейсмостойкость: не классифицируется, поскольку расчетная сейсмичность площадки строительства составляет менее 6 баллов (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утвержденный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 февраля 2014г. N 60/пр). В соответствии с разрешением на строительство общая площадь многоквартирного жилого дома составляет 15 345,92 кв.м., этажность – 10.

Секция №2
4-8 этажи



Характеристики квартиры: этаж - _____, количество комнат - __,
площадь с учётом балкона – _____ кв.м.,
площадь без учёта балкона – _____ кв.м.

Характеристики внутренних отделочных работ:

1. Перегородки:
 - Межкомнатные перегородки выполняются;
2. Водоснабжение:
 - Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, без выполнения трубных разводов для подключения сантехоборудования. Отводы оканчиваются приборами учета и вентилями.
 - Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается;

3. Фекальная канализация:
 - Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
4. Сантехническое оборудование, полотенцесушители и подводки к ним не устанавливаются, для подключения полотенцесушителя предусмотрены отводы от стояка с запорной арматурой;
5. Система отопления квартир: монтируется горизонтальная разводка отопления, вертикальные стояки и распределительные гребенки в коридорных шкафах, в квартирах устанавливаются радиаторы.
6. Отделочные работы по квартирам:
 - Штукатурные работы: не выполняются;
 - Выполняется установка входных дверных блоков;
 - Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники устанавливаются.
 - Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов выполняется, в офисных и учебных помещениях не выполняется
 - межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
 - Чистовые отделочные работы не производятся.
7. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита, внутриквартирная разводка не производится.
8. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

Заёмщик
ООО «Авангард-инвест»

Участник долевого строительства

_____ **В.В. Волков** _____