

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 24/2Э

г. Нововоронеж

«30» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Элитконструкции», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Суркова Романа Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____; зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Семнадцатизэтажный многоквартирный жилой дом, входящий в состав жилого комплекса «Центральный» будет расположен на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24 (секция 5), кадастровый номер 36:33:0000000:2712, площадью 2767 кв. м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды согласно договору аренды земельного участка № 816 от 29.09.2014 года, заключенному с Администрацией городского округа город Нововоронеж сроком до 25.08.2019 г.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора в частности являются следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU36-303000-1019-2018 от «08» мая 2018 г.

- Проектная декларация, которая включает в себя информацию о застройщике и о проекте строительства (далее по тексту «Проектная декларация»), размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет" на сайте: <http://www.elitconstruction.ru>). Подписание настоящего Договора означает ознакомление Участника долевого строительства с проектной декларацией, а также то, что у Участника долевого строительства отсутствуют какие-либо вопросы по проектной декларации, проектная декларация полностью понятна.

Обеспечение исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции федеральных законов от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ, от 17.06.2010 г. № 119-ФЗ, от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ и от 01.07.2018 г. № 175-ФЗ.

Застройщиком обеспечены имущественные интересы Участников долевого строительства в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче жилых помещений в соответствии с Договором участия в долевом строительстве, путем внесения в установленном порядке обязательных отчислений (взносов) Застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» согласно Федеральному закону "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.

1.4. Объект долевого строительства – **жилое помещение (двухкомнатная квартира)** общей площадью ориентировочно **78,23 кв. м.** (включая площадь неотапливаемых помещений (лоджий/балконов): коэффициент 0,5/0,3), расположенное **в многоквартирном доме – секция № 5,** на 5 этаже (номер на площадке - 4,

строительный номер – 301), а также общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Техническая характеристика Объекта долевого строительства указана в п. 1.5 настоящего Договора. Расположение Жилого помещения указано в **Приложение № 1** к настоящему Договору.

1.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства будет иметь следующую комплектацию: *на входе в квартиру установлена входная металлическая дверь с внутренним замком; установлены межкомнатные двери и двери в санузел и кухню; установлены окна и балконные двери со стеклопакетами; выполнена стяжка по полу; полы во всех помещениях (кроме санузлов) застелены ламинатом с установкой плинтусов по периметру помещений; стены оклеены обоями во всех помещениях, кроме санузлов; приборы отопления установлены и подключены к системе отопления; установлено сантехническое оборудование в санузлах: ванна, умывальник, унитаз, смеситель, на кухне: раковина со смесителем; полы в санузлах облицованы плиткой; стены в санузлах окрашены водоэмульсионной краской; выполнена поквартирная разводка электрических сетей с выпусками электропроводки и установкой оконечных устройств (выключатели, розетки без монтажа осветительных приборов); натяжной потолок во всех помещениях; установлены приборы учета горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии; электрические плиты не устанавливаются; слаботочные системы – в объеме проекта, остекление лоджий не предусмотрено.*

1.6. По окончании строительства Жилого дома общая фактическая площадь Объекта уточняется БТИ. Стороны допускают уточнение площади Объекта долевого строительства, на дату получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и/или на дату обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации и/или на дату подписания Сторонами передаточного акта.

В случае увеличения либо уменьшения общей площади жилого помещения и площади неотапливаемых помещений (балконов, лоджий, веранд и террас), согласно данным, полученным в результате проведения БТИ технической инвентаризации Объекта и указанной в кадастровом паспорте Квартиры, по сравнению с ориентировочной общей площадью жилого помещения и ориентировочной площадью неотапливаемых помещений (балконов, лоджий, веранд и террас), Стороны обязуются произвести дополнительные взаиморасчеты в ту или иную сторону, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1. Договора. Взаиморасчеты производятся в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления.

1.7. В случаях, указанных в п. 1.6 настоящего Договора, стороны обязуются произвести окончательные расчеты между собой до подписания Передаточного акта Квартиры.

1.8. Застройщик 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. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

2.1. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – четвертый квартал 2019 г. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. В подобной ситуации Стороны обязуются оформить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

В случае, если Застройщик передал объект долевого строительства Участнику долевого строительства в пределах срока, указанного в настоящем пункте, то какая-либо ответственность Застройщика не наступает, и Застройщик считается надлежащим образом выполнившим свои обязанности по настоящему Договору.

2.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 3 (Трех) месяцев. Обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, возникает с даты подписания с Застройщиком передаточного акта. Застройщик вправе не осуществлять подписание передаточного акта, в случае наличия у Участника долевого строительства задолженности перед Застройщиком по настоящему Договору, при этом Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за нарушение срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего договора, а обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику Долевого строительства является встречным по отношению к исполнению обязательства Участника долевого строительства по погашению задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору.

Застройщик письменно, не позднее, чем за месяц до начала срока передачи Объекта долевого строительства, который будет указан в Уведомлении Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в пределах срока, указанного в абзаце 1 п. 2.1. настоящего Договора, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а Участник долевого строительства в течение срока, указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан прибыть к Застройщику, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, а также договор на техническое обслуживание и эксплуатацию объекта долевого строительства и многоквартирного дома.

В случае, если в соответствии с абзацем 2 п. 2.1. настоящего Договора Застройщик готов досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, то Застройщик письменно, не позднее, чем за месяц до начала срока передачи Объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с указанием срока передачи Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства в течение 30 календарных дней с даты начала срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть к Застройщику, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, а также договор на техническое обслуживание и эксплуатацию объекта долевого строительства и многоквартирного дома.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства; неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику

долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Кроме того, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства; не явка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в сроки установленные в настоящем договоре или в соответствии с ним, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив Участнику долевого строительства уведомление по почте заказным письмом с описью вложения или вручив лично. Указанное право возникает у Застройщика не зависимо от истечения срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора или срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении при досрочном исполнении Застройщиком своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре в течение 30 календарных дней с даты прекращения настоящего договора, при этом какие-либо дополнительные выплаты Застройщиком Участнику долевого строительства, в том числе проценты за пользование указанными денежными средствами не производятся. Настоящий договор считается расторгнутым или с даты получения Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, или, если Участник не получает уведомление об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу - по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты отправления соответствующего уведомления Застройщиком.

2.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, письменно согласованный с Участником. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи квартиры и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет оформляет право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органе уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Цена договора, сроки и порядок ее оплаты.

3.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства составляет **2 698 060 (Два миллиона шестьсот девяносто восемь тысяч шестьдесят) рублей 00 копеек**. Данная сумма НДС не облагается. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства с округлением до одного рубля составляет 34 489 (тридцать четыре тысячи четыреста восемьдесят девять) рублей.

3.2. Участник долевого строительства производит оплату Застройщику за Объект долевого строительства денежную сумму, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, в следующем порядке:

- взнос в размере **405 000 (четыреста пять тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в течение 3х календарных дней со дня государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- взнос в размере **500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства с привлечением кредитных средств, полученных в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее – Банк), на основании *кредитного договора №361827, заключенного 30.08.2018 года в г. Нововоронеж*, не ранее дня регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке настоящего Договора.

- остаток суммы в размере **1 793 060 (один миллион семьсот девяносто три тысячи шестьдесят) рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее 31 марта 2019 года.

3.2.1. Права требования по настоящему договору передаются Участником в залог Банку в силу закона согласно п.5 ст.5 и ст.77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому является Банк. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику. При регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника, Участник обязуется осуществить одновременно регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшей в силу закона в соответствии с Федеральным законом №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залому является Банк.

3.2.2. Имущественные права по настоящему Договору передаются Участником в залог Банку в качестве обеспечения обязательств по кредиту, испрашиваемому для оплаты объекта недвижимости, приобретаемого по Договору.

3.3. Оплата денежных средств Участником долевого строительства Застройщику производится в безналичном порядке путем перечисления соответствующих денежных сумм Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика или наличными средствами в кассу Застройщика либо иным разрешенным действующим законодательством способом.

4. Обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. обеспечить строительство многоквартирного дома своими силами и/или с привлечением других лиц.

4.1.2. получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.3. передать участнику долевого строительства объект долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, с учетом раздела 2 настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. осуществить оплату в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. не производить перепланировку и реконструкцию Объекта долевого строительства без письменного разрешения Застройщика до подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.3. принять объект долевого строительства в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

4.2.4. уведомлять Застройщика об изменении своих адреса и реквизитов, в течение 7 рабочих дней с даты таких изменений, в этом случае подписывается дополнительное соглашение к настоящему договору. В случае не уведомления об изменении своих адреса и реквизитов и до регистрации в органе государственной

власти, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подписанного Сторонами соответствующего дополнительного соглашения, направление корреспонденции осуществляется Застройщиком по указанным в настоящем договоре адресу и реквизитам считается надлежащим.

4.2.5. в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, Участник долевого строительства обязан заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с Управляющей компанией или ТСЖ. А также самостоятельно оплачивать расходы, связанные с эксплуатацией, обслуживанием, содержанием (текущий и капитальный ремонт Объекта), оплате коммунальных услуг согласно договору, заключенному между Участником долевого строительства и Управляющей организацией.

4.2.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по оплате нотариального удостоверения настоящего Договора, расходы, связанные с осуществлением регистрации права собственности на Объект долевого строительства через нотариуса, иные расходы, связанные с нотариальным удостоверением, а также любые иные расходы, связанные с настоящим договором, которые не были предусмотрены действующим законодательством РФ на дату подписания настоящего Договора. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет все необходимые и достаточные действия по нотариальному удостоверению настоящего Договора, осуществлению регистрации права собственности на Объект долевого строительства через нотариуса.

5. Уступка прав требований по настоящему Договору.

5.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается:

- после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований настоящего Договора;

- после получения Участником предварительного письменного согласия Банка. Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Банка совершать уступку, отчуждать, обременять какими-либо иными обязательствами принадлежащие ему (им) права по данному договору.

5.1.1. Перевод долга участником долевого строительства на нового участника долевого строительства осуществляется только с письменного согласия Застройщика и Банка. Для получения согласия Застройщика Участник долевого строительства направляет Застройщику сведения, в форме проекта сделки по уступке прав требований по настоящему договору с переводом долга, в котором обязательно должно быть указано о предполагаемом новом участнике долевого строительства, стоимости сделки о переводе, порядке оплаты и погашении долга.

5.1.2. В течение 7 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между участником долевого строительства и новым участником долевого строительства участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. Подписание участником долевого строительства с новым участником долевого строительства сделки по уступке прав требований по настоящему Договору, означает, что новый участник долевого строительства считается получившим подлинник настоящего Договора и ознакомленным с ним, в частности с п. 1.2. и п. 8.2. настоящего Договора, а также с текстом Проектной декларации, и подтверждает отсутствие у Нового участника долевого строительства каких-либо вопросов, замечаний к настоящему договору и Проектной декларации, смысл настоящего Договора и Проектной декларации Новому участнику долевого строительства понятен.

5.4. В любом случае, в течение 7 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между участником долевого строительства и новым участником долевого строительства, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае неисполнения Участником долевого строительства положений настоящего пункта сделка по переуступке прав требования между участником долевого строительства и новым участником долевого строительства является недействительной.

6. Гарантии качества.

6.1. В случае, если Объект долевого строительства построен/создан застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами, при условии подтверждения указанных в настоящем пункте отступлений вступившим в законную силу решением суда или третьим лицом (экспертной организацией), выбранным Сторонами по взаимному согласованию, оформленному в письменной форме.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет, и исчисляется со дня подписания уполномоченным органом разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8. Правовое обоснование Договора.

Ответственность за нарушение обязательств по Договору.

8.1. Настоящий Договор заключается в целях урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 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 и иными нормативными правовыми актами.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные ей убытки сверх неустойки.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах: один Застройщику, один Участнику долевого строительства, один для Банка и один в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

9.2. Настоящий договор и Проектная декларация прочитаны Участником долевого строительства, поняты им в полном объеме, каких-либо вопросов к тексту настоящего Договора и к тексту Проектной декларации Участник долевого строительства не имеет, последствия не соблюдения настоящего Договора участнику долевого строительства понятны. Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен одной из Сторон под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не является Договором, который одна из Сторон была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

9.3. Все споры между сторонами по настоящему договору подлежат рассмотрению судом по месту нахождения объекта долевого строительства.

10. Приложения к Договору.

10.1. Приложение № 1: Перечень жилых помещений, причитающихся Участнику долевого строительства.

Приложение № 2: Проектные характеристики Многоквартирного дома, Проектная характеристика квартиры (жилого помещения).

Приложение № 3: Правила выполнения отделочных работ в квартире. Переустройство, перепланировка.

10. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ООО «Элитконструкции»
396070, Воронежская область, г. Нововоронеж, шоссе
Воронежское, дом 9, пом. 19
ИНН 3651009665 КПП 365101001 ОГРН
1143668021991
р/с №40702810002940006688 в АО «АЛЬФА-БАНК»
кор/с № 30101810200000000593
БИК 044525593

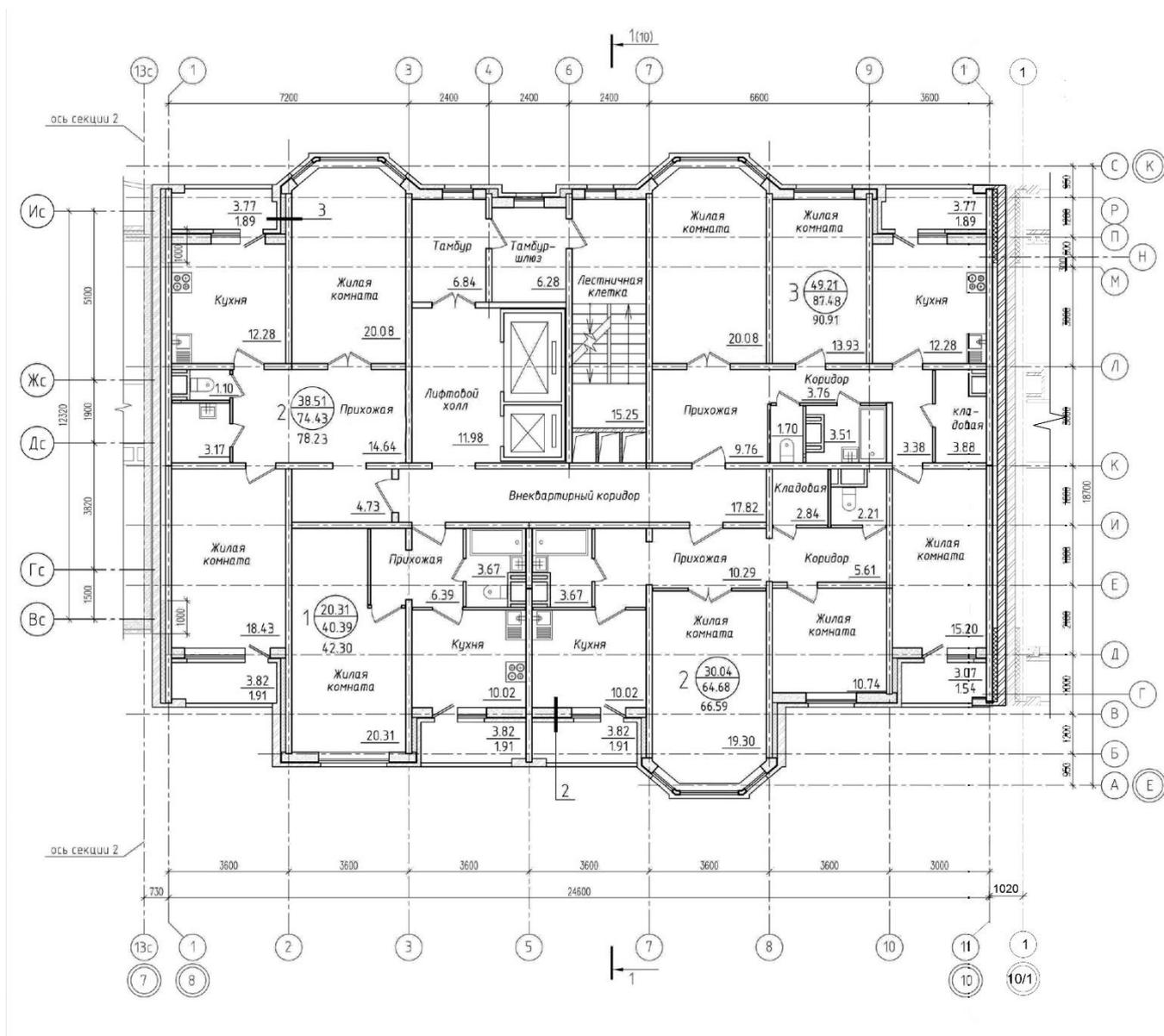
_____/ Сурков Р. О./

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____,
_____ года рождения, паспорт серии
_____ № _____, выдан
_____, код
подразделения _____;
зарегистрирован по адресу:

_____/_____/

План расположения
двухкомнатной квартиры на 5 этаже, строительный №301 в жилом доме, расположенном по строительному
адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24. Этап 2 (Секция 5).



Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Сурков Р.О.

Проектные характеристики Многоквартирного дома

1	Вид	Семнадцатизэтажный многоквартирный жилой дом, входящий в состав жилого комплекса «Центральный»
2	Назначение	Здание жилое с помещениями общественного назначения
3	Количество этажей	17
4	Общая площадь	6278,17 кв.м.
5	Материал наружных стен	Двухслойные из кирпича и газобетонных блоков
6	Материал поэтажных перекрытий	Сборные ж/б плиты перекрытий.
7	Класс энергоэффективности	В
8	Сейсмостойкость	не требуется

Проектная характеристика квартиры (жилого помещения)

Номер квартиры	301
Этаж	5
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	74,43
Планируемая общая площадь (включая площадь балконов/ лоджий: коэффициент 0,3/0,5), кв.м.	78,23
Техническое состояние на момент сдачи	Чистовая отделка

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1	Комната	20,08	20,08
2	Комната	18,43	18,43
3	Кухня	12,28	12,28
4	Прихожая	4,73	4,73
5	Коридор	14,64	14,64
6	Ванная	3,17	3,17
7	Туалет	1,10	1,10
8	Лоджия 1	3,77	1,89
9	Лоджия 2	3,82	1,91

Подписи сторон

Застройщик:

ООО «Элитконструкции»

_____ Сурков Р. О.

Участник долевого строительства:

Правила выполнения отделочных работ в Квартире.
Переустройство, перепланировка.

1. Лица, привлекаемые Участником для выполнения отделочных работ (далее - «работы»), должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, спискам. При этом Участник обязан обеспечить необходимые условия для проведения работ.

При нарушении привлеченными Участником лицами пропускного режима и (или) правил выполнения работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Участник несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Участником лицами иным жильцам и (или) их имуществу.

Участник и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2 часы;
- соблюдать тишину в ночное время;
- не причинять беспокойства иным жильцам;
- не допускать складирование строительного мусора за пределами Квартиры. Строительный мусор складировается в месте, отведенном для этого эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом;
- осуществлять перевозку строительных материалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила.

2. Время проведения работ, если они нарушают тишину и покой иных жильцов: с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00. В выходные дни указанные работы не проводятся.

3. Участник выполняет отделку Квартиры, в том числе установку внутреннего оборудования, по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т. п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т. п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т. п.).

4. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры, в том числе указанные в п. 5, 6, 7 настоящих Правил, могут проводиться только после оформления Участником права собственности на Квартиру.

5. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

6. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Участник обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

7. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения между эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, или Участником договора с ресурсоснабжающей организацией. При этом Участник обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, ресурсоснабжающей организацией, организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами и (или) организациями. В случае необходимости установки в Квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы и т. п.) Участник обязуется получить соответствующее согласование. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию (разрешение) на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Участник предоставляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений; пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

8. Участник (собственник), осуществивший самовольные переустройство и (или) перепланировку Квартиры, несет предусмотренную законодательством РФ ответственность. В случае если допущенные Участником нарушения, связанные с самовольными переустройством и (или) перепланировкой Квартиры, не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению ее в исходное (проектное) состояние.

Подписи сторон:

Застройщик:

ООО «Элитконструкции»

_____ Сурков Р. О.

Участник долевого строительства:
