

**ДОГОВОР № ----/1-----**  
**участия в долевом строительстве**

г. Воронеж

дата месяц года

Общество с ограниченной ответственностью «ГарантСтрой» (ОГРН №1023601586733), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Надзинского Александра Вадимовича, действующего на основании Устава и Участник долевого строительства гр.-----, именуемые далее «Стороны», руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 года № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Предметом настоящего договора являются правоотношения сторон, возникающие в связи с долевым строительством многоквартирного жилого дома по строительному адресу: **г. Воронеж, ул. Новосибирская 61 в,д, (5 этап строительства).**

1.2. Разрешение на строительство многоквартирного многоэтажного дома № RU–36302000–51 от 24.05.2013г. выдано Отделом подготовки и выдачи разрешительной документации в области строительства Администрации городского округа город Воронеж. Кадастровый номер земельного участка, предоставленный для проектирования и строительства – 36:34:0306086:116.

1.3. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом - **5 этап строительства, секция 1** (основные характеристики указаны в Приложении №2) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома обязуется объект долевого строительства - **жилое помещение (далее «квартира»)**, а Участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять квартиру в собственность.

1.4. Участник, в порядке, установленном настоящим договором финансируют строительство **жилого помещения - строительный номер № -----; количество комнат – -----; этаж – ---- (отметка на плане – -----); секция - 1, в осях на плане – -----; -----; общая приведенная (далее-проектная) площадь квартиры – ----- кв.м; площадь квартиры – ----- кв.м; площадь ванны – --- кв. м; площадь сан.узла – ---- кв.м; площадь лоджии по фасаду– ----- кв.м. (входит в проектную площадь с коэффициентом 0,5); площадь лоджии – ----- кв.м. (входит в проектную площадь с коэффициентом 0,5);**

- план Объекта обозначен на плане этажа в **Приложение №1** к настоящему договору;

- степень отделки и комплектация Объекта, указаны в **Приложении №2** к настоящему договору;

1.5. Застройщик подтверждает, что квартира, предусмотренная п.1.4. настоящего договора, в момент его заключения и до передачи Участнику в споре, под запретом (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременена.

1.6. Срок окончания строительства, ввода в эксплуатацию и передачи Объекта Участнику в **секции 1, 5-го этапа строительства – 4 квартал 2019 года.** Застройщик вправе исполнить свои обязательства перед Участником по передаче квартиры досрочно.

1.7. Гарантийный срок соответствия качества квартиры условиям, согласно п.1.4., настоящего договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.8. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору является залог земельного участка, на котором ведется строительство вышеуказанного жилого.

1.9. Денежные средства Участника долевого строительства размещаются на счет эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона № 214 от 30.12.2004 года.

1.10. **Банк эскроу-агент:** Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»).

1.11. Застройщик и Участник предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом

строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru).

1.12. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

1.13. Расчетный счет «Застройщика» - р/сч 40702810300251003783 в Филиал ПАО Банк ВТБ г. Воронеж, кор/сч 30101810100000000835, БИК 042007835.

1.14. Срок условного депонирования денежных средств на счет эскроу – до 30 января 2020 года.

## **2. Цена по договору и порядок расчетов.**

2.1. Цена по договору подлежащая уплате Участником на строительство Объекта определяется как произведение проектной площади (площадь лоджии входит с коэффициентом 0,5) Объекта на стоимость 1 кв.м. проектной площади подлежащего передаче Объекта, месторасположения Объекта в доме (Приложение 1) и составляет =----- **000,00** (----- **тысяч**) **рублей** на день подписания настоящего Договора.

2.2. Оплата цены договора (взнос депонируемой суммы) производится путем внесения денежных средств на счет эскроу открытый на имя Участника в Банке эскроу-агенте: - р/сч -----  
----- в Филиал № 3652 Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, кор/сч 30101810545250000855, БИК 042007855 в следующие сроки:

- денежная сумма в размере – ----- **000,00** (----- **тысяч**) **рублей** оплачивается Участником за счет собственных средств не ранее дня регистрации договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области;

Сумма финансирования в объеме долевого участия включает в себя вознаграждение Застройщика на содержание заказчика-застройщика в сумме 5% от цены Договора. Обязательство по внесению денежных средств (общей суммы или частично) может быть исполнено за Участника любым лицом.

2.3. Цена по договору считается уплаченной Участником полностью при оплате им проектной площади квартиры, предусмотренной пунктом 1.4. настоящего договора, в полном объеме и исполнением обязательств, в соответствии с п.2.5 настоящего договора.

2.4. Стороны предусматривают возможность изменения цены договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п.п.2.2 настоящего договора. В этом случае Участник обязуется обеспечить финансирование строительства квартиры указанной в п.1.4. настоящего договора, денежными средствами в иной согласованной Сторонами срок и на условиях предложенных Застройщиком. Взносы денежных средств произведенные Участником после срока указанного в п.2.2. настоящего договора, принимаются к оплате за неоплаченную проектную площадь квартиры по цене 1 кв.м. на момент внесения денежных средств (согласно действующему прайс – листу).

2.5. При отклонении фактических размеров площади законченного строительством Объекта (по данным промеров БТИ от её проектных размеров, указанных в п.1.4. настоящего договора), составляющих более чем на 0,5 кв. м. в большую или меньшую сторону, размер внесенных Участником денежных средств уточняется сторонами путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору. При этом возврат Застройщиком Участнику или доплата Участником Застройщику денежных средств за разницу в площади осуществляется до подписания Передаточного акта по цене 1 кв. м. проектной площади, действовавшей на дату оплаты Участником последнего взноса.

## **3. Права и обязанности сторон.**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить строительство жилого дома, предусмотренного п.1.3. настоящего договора, путем выполнения собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в полном объеме всего комплекса строительно – монтажных и специальных работ, предусмотренных проектно – сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами с передачей жилого дома и инженерных сетей на эксплуатацию эксплуатирующим специализированным организациям.

3.1.2. Сдать в эксплуатацию, законченный строительством жилой дом, в соответствии с проектом и требованиями СНиП, в срок, предусмотренный п.1.6. настоящего договора.

3.1.3. Предоставлять по первому требованию Участника информацию о ходе строительства и сроках завершения исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Задержать передачу квартиры Участнику по акту приема – передачи, до полного исполнения Участником обязательств предусмотренных п.2.1. и п.2.2. настоящего договора, а также до возмещения убытков и выплаты штрафных санкций за нарушение условий настоящего договора.

3.2.2. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае неисполнением Участником своих обязательств по оплате долевого взноса более чем два месяца от срока, предусмотренного настоящим договором.

3.2.3. В случае нарушения Участником сроков оплаты, указанных в настоящем договоре, Участник по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размерах предусмотренных п.6 ст.5 ФЗ РФ №214

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Произвести оплату цены по договору, согласно п.2.2. настоящего договора.

3.3.2. Совместно с Застройщиком в течении пяти дней после подписания настоящего договора подать документы на государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Воронежской области. Затраты по государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Воронежской области стороны несут в равных долях.

3.3.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течении 7 рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.3.4. С момента получения от Застройщика квартиры по акту приема – передачи своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (согласно п.6 ст.153 ЖК РФ) а также нести ответственность за ее сохранность, риск случайной гибели и повреждений.

3.3.5. Уведомлять Застройщика письменно надлежащим образом при изменении регистрации по месту жительства или пребывания, а так же номера контактного телефона не позднее десяти дней с момента таких изменений.

3.3.6. Оформить в Управлении Росреестра по Воронежской области право собственности на квартиру на себя и за свой счет в месячный срок со дня подписания акта приема – передачи квартиры.

3.3.7. В случае уступки Участником прав требования по Договору иному лицу, Участник обязуется предоставить копии документов перехода прав требования, в течении 5 рабочих дней с момента уступки права.

3.3.8. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам в результате самостоятельно/или с привлечением третьих лиц, производимых ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ.

3.4. При подписании настоящего Договора Участник подтверждает, что с проектной документацией, заключением экспертизы проектной документации, планировкой и месторасположением Объекта в доме ознакомлен.

3.5. Участник вправе:

3.5.1. После полной оплаты долевого взноса за квартиру переуступить, в период действия настоящего договора и до подписания акта приема – передачи, свое право на строящееся жилье третьему лицу с самостоятельным оформлением договора об уступке права требования, его регистрации в Управлении Росреестра по Воронежской области и надлежащим уведомлении Застройщика о состоявшемся переходе права с приложением копии договора об уступке права по настоящему договору с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5.2. Требовать от Застройщика информацию о ходе выполнения строительно – монтажных работ на жилом доме и сроках завершения его строительства.

#### **4. Ответственность Сторон и порядок рассмотрения споров.**

4.1. По не оговоренным в настоящем договоре вопросам и возникшие при его исполнении Стороны путем переговоров достигают обоюдного согласия с составлением дополнительных соглашений.

4.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме путем составления дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в установленном гражданским законодательством РФ порядке.

4.3. При не достижении Сторонами договоренности споры об изменении, расторжении и исполнении договора подлежат рассмотрению в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

4.4. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленных непреодолимой силой, то есть чрезвычайными обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания, которые нельзя было предвидеть или

избежать. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам в связи с возникшими форс – мажорными обстоятельствами: землетрясением, наводнением, иными стихийными бедствиями, военными действиями любого характера, законодательными, правительственными и иными нормативными актами, решениями органов власти, изданными в течении срока действия настоящего договора, в случае если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по настоящему договору. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

4.5. Сторона, получившая предложение об изменении или расторжении договора, обязана дать другой Стороне ответ не позднее 30 дней после получения предложения.

#### **5. Условия и порядок расторжения договора.**

5.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях предусмотренных частью 1 пп 1-5 ст. 9 № 214-ФЗ.

5.2. В случае изменения проектной площади жилого помещения, в размере более 5% от указанной в п.1.4. настоящего Договора, Участник в праве расторгнуть Договор в судебном порядке.

5.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, согласно № 214 –ФЗ Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям предусмотренным частью 1 и частью 1.1. ст.9 №214 ФЗ возврат денежных средств уплаченных Участником в счет цены настоящего договора, а так же процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами регулируется частью 2 ст. 9 №214 -ФЗ от 30.12.2004 г.

5.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 214 – ФЗ Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления Участнику предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения требования.

5.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

5.7. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора по причинам не указанным в п.1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г., возврат внесенных Участником денежных средств производится без процентов и индексаций.

#### **6. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.**

6.1. Застройщик обязан уведомить Участника о завершении строительства жилого дома за 14 дней до начала передачи квартиры заказным письмом с уведомлением о вручении и путем размещения информации о сдаче законченного строительством объекта на сайте: [www.garstroy.ru](http://www.garstroy.ru).

6.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

6.3. Застройщик обязан передать Участнику объект долевого строительства, предусмотренный п.1.4. настоящего договора, по акту приема-передачи.

6.4. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств по передаче квартиры Участнику, Застройщик по требованию Участника выплачивает неустойку в виде пени в размерах предусмотренных ФЗ РФ №214 от 30.12.2004 г.

6.5. При непринятии Участником по истечении 2 (двух) месяцев от установленного срока или уклонении от приема квартиры Застройщик в одностороннем порядке составляет акт о передаче Участнику не принятой им квартиры с одновременным переводом риска случайной гибели жилого помещения или причинения вреда третьим лицам на Участника. Выявленные Участником в процессе приемки квартиры замечания и их устранение Застройщиком в согласованные Сторонами сроки не является основанием для отказа Участника от приемки в установленный настоящим договором срок квартиры по акту приема – передачи.

6.6. Явные недостатки Объекта выявляются при передаче последнего и обязательно должны быть отражены в смотровом ордере. Устранение выявленных недостатков производится в согласованные сторонами сроки.

6.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания акта о передаче объекта

долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

6.8. Стороны допускают отклонение площади Объекта по результатам замеров БТИ от площади, указанной в предмете настоящего Договора в размере, не превышающем 0,5 квадратного метра. В случае отклонения более чем на 0,5 кв.м., Стороны производят перерасчет цены Договора из расчета фактически передаваемой площади согласно п.2.5 Договора.

#### **7. Уступка прав требования по договору.**

7.1. Уступка Участником прав требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты цены договора Застройщику и государственной регистрации настоящего Договора.

7.2. Уступка Участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома.

#### **8. Заключительные положения.**

8.1. Обязательства по настоящему договору считаются Сторонами исполненными: Застройщиком - с момента передачи квартиры по акту приема – передачи; Участником - с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания акта приема – передачи квартиры.

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

8.3. Настоящий Договор и проектная декларация прочитаны участником, поняты ими в полном объеме, каких-либо вопросов к тексту настоящего Договора и к тексту проектной декларации Участник не имеет, последствия нарушения условий настоящего Договора Участником понятны. Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен ни 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.

8.4. При подписании настоящего договора Участник выражает Застройщику (в т.ч. его работникам в соответствии с их должностными обязанностями) согласие на осуществление со всеми персональными данными, указанными Участником в настоящем договоре, а также содержащимися в иных документах, предоставленных Застройщику (в том числе, фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение) (далее – персональные данные), следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача третьим лицам, обезличивание, иные действия (далее – обработка персональных данных). Целями обработки персональных данных являются: обеспечение исполнения настоящего договора, выполнение требований действующего законодательства и(или) контролирующих органов, реализация прав Застройщика по настоящему договору, иные законные цели. Обработка персональных данных может осуществляться Застройщиком на бумажных и электронных носителях с использованием и без использования средств автоматизации.

8.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Воронежской области и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.6. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий – для Управления Росреестра по Воронежской области.

#### **9. Адреса и реквизиты сторон:**

##### **Застройщик: ООО «ГарантСтрой»**

Юридический адрес: 394031, г. Воронеж, ул. Чапаева52а, ИНН/КПП 3665027304/366401001  
р/сч **4070 2810 3002 5100 3783** в Филиал ПАО Банк ВТБ г. Воронеж, кор/сч 30101810100000000835  
БИК 042007835, тел. 296 97 97.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Надзинский А. В.

**Участник:**