

ПРОЕКТ

Договор № _____ участия в долевом строительстве объекта недвижимости

Воронежская область
Новоусманский район, село Новая Усмань

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью компания «РЕСТА», ИНН 3664128652, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Дрожжина Евгения Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, дата рождения _____ г., паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: Воронежская область, _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны,

а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«Стороны»** и/или **«Сторона»** соответственно, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. Застройщик - ООО Компания "РЕСТА", имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 30 000 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, разрешенное использование – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, категория земель — земли населенных пунктов - весь, кадастровый номер 36:16:5500003:77 (далее по тексту - «Земельный участок»), и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (Дольщиков) для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости: многоэтажного многоквартирного жилого дома **по улице 70 лет Победы, Позиция 6** (далее по тексту - «жилой дом») на основании Разрешения на строительство №RU36516313-075-2016, выданного Администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области в лице начальника отдела по архитектуре и градостроительству на основании Постановления от 30.12.2014 года №1611, постановление от 27.05.2011 г. №734, дата выдачи «17» октября 2016 года.

1.1.2. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо (далее по тексту - «Дольщик»), вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.1.3. Объект недвижимости – многоквартирный многоэтажный жилой дом, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул.70 лет Победы.

1.1.4. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), (далее по тексту - "Объект"), общее имущество в объекте недвижимости, указанное в настоящем договоре, подлежащее передаче участнику долевого строительства (Дольщику) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору.

1.1.5. Общее имущество объекта недвижимости - ст.36 Жилищного кодекса РФ - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.1.6. Основанием для заключения настоящего договора являются:

Застройщик: _____

Дольщик: _____

ПРОЕКТ

- Право собственности на земельный участок (Свидетельство о регистрации права собственности 36-АД № 924824 от 05.05.2015 года);

- Разрешение на строительство №RU36516313-075-2016, выданного Администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области в лице начальника отдела по архитектуре и градостроительству на основании Постановления от 30.12.2014 года №1611, постановление от 27.05.2011 года №734, дата выдачи «17» октября 2016 года.

- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в офисе Застройщика ООО Компания «РЕСТА», расположенном по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, а также на сайте: www.resta36.ru

1.1.7. На момент заключения настоящего договора Дольщик ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости – жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства – квартиру (в частности), с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, проектными планировками размещения помещений, дверных проемов и оконных блоков Объекта долевого строительства, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20, 21 Федерального закона №214-ФЗ «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 г. (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), а также подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

1.1.8. Датой сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.1.9. Плановый срок окончания строительства – **3 квартал 2020 года**. Плановый срок передачи Объекта Дольщику – 3 квартал 2020 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены объекта долевого строительства передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства, а другая сторона - Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Дольщику Объект (квартиру) со следующими характеристиками:

- Проектный этаж – _
- Строительный номер квартиры – _
- Количество комнат – _
- Проектная площадь (с учетом площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3): - _____ **кв.м.**

Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами и определяются сторонами настоящего договора в Технической характеристике (Приложение № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

Объект обозначен на **плане ___ этажа** (Приложение № 2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

2.3. Стороны допускают отклонение общей площади (без учета площади лоджий) по результатам технической инвентаризации органами БТИ передаваемого Дольщику Объекта от общей проектной площади Объекта (без учета площади лоджий) в пределах 5 (пяти) процентов, а равно отклонение общей площади передаваемого Дольщику Объекта (с учетом площади лоджий) от общей проектной площади Объекта (с учетом площади лоджий) в указанных пределах.

Если общая фактическая площадь Объекта (без учета площади лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (без учета площади лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (с учетом площади лоджий)

Застройщик: _____

Дольщик: _____

ПРОЕКТ

более чем на 5 % (пять) процентов соответственно, то Дольщик обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, в случае единовременной уплаты Дольщиком всей Цены договора, в случае уплаты Дольщиком Цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта, которая действовала для Дольщика при осуществлении последнего платежа по договору.

Если фактическая общая площадь Объекта окажется меньше общей проектной площади Объекта (без учета площади лоджий) а равно общая проектная площадь передаваемого Объекта (с учетом площади лоджий) окажется меньше общей фактической площади передаваемого Объекта (с учетом лоджий) более чем на 5% (пять) процентов, то Застройщик обязан возратить Дольщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Дольщика.

3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ

3.1. Передача Объекта Застройщиком и его принятие Дольщиком в Объекте осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке и только в случае полной оплаты Дольщиком Цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора.

3.3. Застройщик обязан передать Дольщику Объект не позднее окончания 3 (Третьего) квартала 2020 года по акту приема-передачи. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Дольщиком по передаче Объекта досрочно.

3.4. Дольщик обязан приступить к принятию у Застройщика Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства в срок, установленный в данном уведомлении. В случае уклонения Дольщика от принятия Объекта в срок, предусмотренный в п. 3.4. настоящего договора или при отказе от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «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 г.), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления указанного в настоящем пункте договора акта или иного документа о передаче Объекта. В случае нарушения Дольщиком сроков принятия Объекта и/или уклонения от принятия и/или немотивированного отказа от принятия, Дольщик оплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Помимо вышеизложенного, Дольщик обязан также возместить Застройщику все причиненные убытки, в состав которых входят также бремя содержания Объекта и оплаты коммунальных услуг. Оплата неустойки и возмещение убытков должны быть осуществлены Дольщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей претензии.

3.5. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный пунктом 1.1.9 договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Дольщику осуществляется за счет Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства (создания) Объекта на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

4.2. Цена настоящего договора определяется как произведение размера проектной площади подлежащего передаче Объекта (с учетом площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3) на стоимость 1 кв.м. площади подлежащего передаче Объекта. Стоимость 1 кв.м. площади Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 коп. Проектная площадь Объекта (с учетом площади лоджий,

Застройщик: _____

Дольщик: _____

определяемой с коэффициентом 0,5; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3) составляет – _____ кв.м.

ПРОЕКТ

Оплата Дольщиком цены настоящего договора осуществляется в следующем порядке:

- взнос в размере _____ (_____) рублей оплачивается Дольщиком путем внесения денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика **в течение 3 (Трех дней)** со дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области.

Днем исполнения обязанности Дольщика по настоящему договору признается день зачисления денежных средств с расчетного (лицевого) счета Дольщика на расчетный счет Застройщика.

4.3. Цена договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости является фиксированной и изменению Сторонами в одностороннем порядке не подлежит.

4.4. Выполнение Дольщиком обязательств по уплате Цены договора подтверждается платежными документами, а также финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям договора, назначению Объекта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта устанавливается в 5 (пять) лет, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им (Дольщиком) третьими лицами.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Дольщиком прав требований по договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, после уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика.

6.2. Уступка Дольщиком прав требований по договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости 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, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» силами и за счет Дольщика.

6.3. С момента ввода жилого дома в эксплуатацию Дольщик вправе уступать права требования по договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости в соответствии с пунктом 6.1. настоящего договора при условии оплаты расходов, предусмотренных пунктом 7.4.5. настоящего договора и предоставления соответствующей справки об отсутствии задолженности.

6.4. Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости, заключенным с нарушением условий настоящего договора и требований действующего законодательства Российской Федерации. При этом, соглашение об уступке права требования, заключенное Дольщиком без надлежащего выполнения всех условий, предусмотренных в п.п. 6.1. - 6.3. настоящего договора, является недействительным и не влечет возникновение у третьих лиц каких - либо прав на Объект.

7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязательства Застройщика по договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

Застройщик: _____

Дольщик: _____

7.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости и подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.3. Застройщик обязуется:

ПРОЕКТ

7.3.1. Осуществить своими силами и/или/ с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами.

7.3.2. Принимать от Дольщика в счет оплаты его долевого вклада (Цены договора) в установленном договором участия в долевом строительстве объекта недвижимости порядке инвестиционные (денежные) ресурсы (средства).

7.3.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода жилого дома считается дата подписания разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительством жилого дома) уведомить Дольщика о вводе жилого дома в эксплуатацию путем направления Дольщику сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «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 года.

Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком адресу, либо вручается Дольщику лично под расписку, а также доводится до Дольщика путем размещения публикации в газете "Камелот".

7.4. Дольщик обязуется:

7.4.1. Своевременно оплатить Цену договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости.

7.4.2. До сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства от Застройщика не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект.

7.4.3. Приступить к приемке Объекта и принять его по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

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

Дольщик обязан своими силами и за свой счёт привести Объект в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных путей.

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Дольщик обязуется возместить Застройщику в 10 (десяти) кратном размере расходы, понесенные последним на приведение в первоначальное состояние.

В случае, если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Дольщиком условий п. 7.4.4. договора, Застройщик извещает об этом Дольщика. Дольщик обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Дольщиком в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

7.4.5. В срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подписания разрешения о вводе Объекта в эксплуатацию, независимо от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Дольщик обязуется заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с определенной Застройщиком Управляющей организацией или ТСЖ, и с момента подписания разрешения о вводе Объекта в эксплуатацию обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) пропорционально доле Дольщика в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Дольщиком в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Дольщиком и Управляющей организацией.

Застройщик: _____

Дольщик: _____

ПРОЕКТ

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжения выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

8.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента их наступления и прекращения с приложением соответствующих документов. Справка торгово-промышленной палаты или иного уполномоченного органа будет служить достаточным доказательством наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В обеспечении исполнений обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге права собственности земельного участка общей площадью 30 000 кв.м., с кадастровым номером 36:16:5500003:77, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул.70 лет Победы, предназначенного под строительство жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

8.5. Застройщик в соответствии с требованиями части 4 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее -компенсационный фонд). Наименование компенсационного фонда – Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее - Фонд).

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями.

9.3. Все приложения к договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

9.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

9.5. Настоящим Дольщик выражает согласие на внесение любых изменений в проектную документацию в отношении указанного объекта, в том числе связанных с увеличением количества секций и площади многоквартирного дома, изменением показателей плотности застройки на земельном участке, количества и местоположения машино-мест, элементов благоустройства и озеленения. Также Участник долевого строительства в соответствии со статьей 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации выражает согласие на межевание и раздел земельного участка с кадастровым номером 36:16:5500003:77, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, площадью 30 000 кв.м. Сторонами согласовано, что из Земельного участка будет сформирован земельный участок под Многоквартирным домом, земельный участок под трансформаторной подстанцией и земельный участок под канализационной насосной станцией. В этом случае не требуется заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении описания Земельного участка. После раздела Земельного участка Участник долевого строительства согласен на обременение залогом в соответствии со ст. 13 Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской

Федерации» только земельного участка, образованного под Многоквартирным домом (уменьшение предмета залога). Участник отказывается от каких-либо обременений в свою пользу в отношении иных участков, образованных после раздела Земельного участка, за исключением участка, образованного под Многоквартирным домом.

ПРОЕКТ

9.6. Общий реестр Долящиков ведется и хранится в ООО компания «РЕСТА».

9.7. Настоящий договор составлен **в 3 (Трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, **один** экземпляр выдается Долящику, **один** для Застройщика, **один** для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

9.8. Отношения Застройщика и Долящика, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.9. Подписанием настоящего договора Долящик подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Долящик не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Долящику известны и понятны.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору действительны и являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они заключены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями Сторон и содержат прямую ссылку на настоящий договор.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО КОМПАНИЯ «РЕСТА», 396311, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, ОГРН 1133668040571, ИНН 3664128652, КПП 361601001, БИК 042007681, Р/С 40702810813000069699 в Централльно-Черноземном Банке Сбербанка РФ г. Воронеж к/с 30101810600000000681, тел. 8(473) 207 10 56.

Директор ООО КОМПАНИЯ «РЕСТА» _____ / Дрожжин Евгений Евгеньевич/
(мп)

ДОЛЬЩИК:

Застройщик: _____

Долящик: _____

ПРОЕКТ

Приложение 1

к Договору №__
Участия в долевом строительстве объекта недвижимости

Воронежская область
Новоусманский район, село Новая Усмань

«__» _____ 20__ года

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Общество с ограниченной ответственностью компания «РЕСТА», ИНН 3664128652, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Дрожжина Евгения Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, дата рождения _____ г., паспорт гражданина РФ _____ выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: Воронежская область, _____,

именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**» и/или «**Сторона**» соответственно, подписали настоящее **Приложение №1 к Договору №__** участия в долевом строительстве объекта недвижимости **от «__» _____ 20__ года**, определяющее нижеследующие технические характеристики _____-комнатной квартиры (именуемой в дальнейшем «Квартира») составляющей в натуре размер доли Дольщика в строительстве жилого дома, расположенном по строительному адресу: **Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, Позиция 6.**

1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ПРЕДЕЛАХ ОБЪЕКТА:

- 1.1. Проектный этаж - __
- 1.2. Проектный номер квартиры – __

2. АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:

2.1. Общая проектная площадь (с учетом площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3) – __ кв.м.

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

При передаче квартиры техническое состояние квартиры следующее: подводка полипропиленовыми трубами холодного водоснабжения; счетчик на холодную воду выдается Дольщику на руки для последующей самостоятельной установки при подписании Акта приема-передачи квартиры (исключено: стоимость и установка моек, ванн, унитазов, смесителей); подводка отопления с установкой отопительных приборов (радиаторы, котел отопительный, счетчик газовый: исключено установка газовый плит); счетчик электрический (исключено: стоимость и установка светильников, патронов, розеток, выключателей, плит); установка пластиковых и оконных блоков, остекление лоджий алюминиевым профилем; установка металлической входной двери (исключено: стоимость и установка межкомнатных и санузловых дверей); Внутренняя отделка выполняется в «черновом» варианте: по кирпичным стенам выполняется простая штукатурка, внутренние стены перегородок и санузлов не оштукатуриваются, потолки не затираются и не шпательются, цементная стяжка полов (исключено: стоимость и устройство покрытия из керамической плитки, линолеума, плитусов).

Настоящая техническая характеристика квартиры **Приложение №1** является неотъемлемой частью к **Договору №__** участия в долевом строительстве объекта недвижимости **от «__» _____ 20__ года** и может быть изменена в порядке, определенном указанным Договором.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО КОМПАНИЯ «РЕСТА», 396311, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, ОГРН 1133668040571, ИНН 3664128652, КПП 361601001, БИК 042007681, Р/С 40702810813000069699 в Централльно-Черноземном Банке Сбербанка РФ г. Воронеж к/с 30101810600000000681, тел. 8(473) 207 10 56.

Директор ООО КОМПАНИЯ «РЕСТА» _____ /Дрожжин Евгений Евгеньевич /
(мп)

ДОЛЬЩИК:

ПРОЕКТ

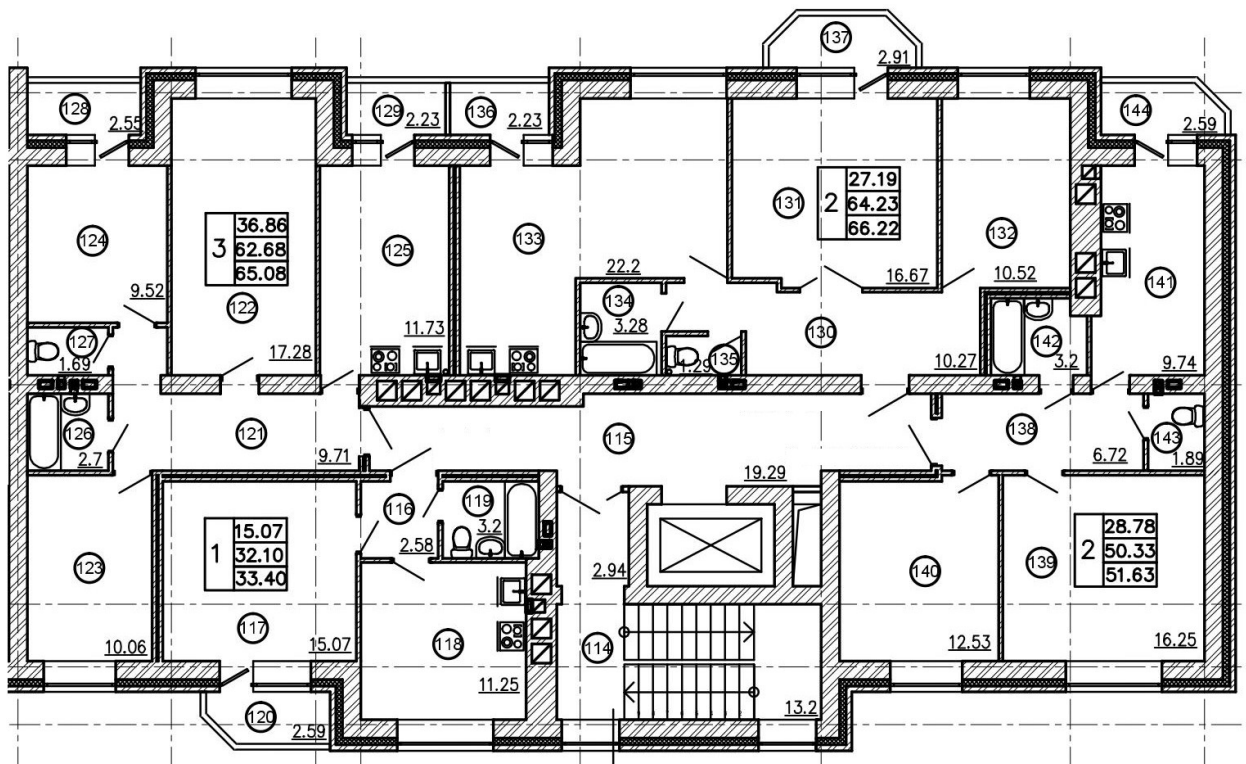
Приложение 2

к Договору № ____
Участия в долевом строительстве объекта недвижимости

Воронежская область
Новоусманский район, село Новая Усмань

« ____ » _____ 20__ года

Квартира № ____, этаж __, Позиция 6.



ЗАСТРОЙЩИК:

ООО КОМПАНИЯ «РЕСТА», 396311, Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, ОГРН 1133668040571, ИНН 3664128652, КПП 361601001, БИК 042007681, Р/С 40702810813000069699 в Центрально-Черноземном Банке Сбербанка РФ г. Воронеж к/с 30101810600000000681, тел. 8(473) 207 10 56.

Директор ООО КОМПАНИЯ «РЕСТА» _____ /Дрожжин Евгений Евгеньевич /
(мп)

ДОЛЬЩИК:
