**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве №\_\_/К**

город Воронеж «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_года

 **Общество с ограниченной ответственностью «КомфортСтрой» (ООО СЗ «КомфортСтрой»),** ИНН 3666220170, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области за основным государственным регистрационным номером 1173668033956, юридический адрес: Российская Федерация, 394036, Воронежская область, город Воронеж, проспект Революции, дом 51, офис 5, в лице директора Караулова Олега Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить (создать) **многоквартирный многоэтажный жилой дом (далее – Жилой дом) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: город Воронеж, бульвар Содружества, 1**, на земельном участке площадью 11 967 кв.м., вид разрешенного использования – многоквартирные многоэтажные жилые дома (кадастровый номер земельного участка 36:34:0106032:5758), основными характеристиками которого являются:

- назначение: жилое;

- количество этажей: 2,10,11,13,14;

- общая площадь: 39264,4 кв.м.;

**-** конструктивная схема: каркасно-монолитная;

- наружные стены: монолитный железобетонный каркас со стенами из ячеистобетонных блоков с наружным утеплением и финишной отделкой тонкослойной защитнодекоративной штукатуркой или вентилируемый фасад (в соответствии с проектным решением).

- перекрытия – монолитные железобетонные;

- перегородки:межквартирные **-** ячеистобетонные блоки; межкомнатные **–** силикатный кирпич;

- класс энергоэффективности – В+ (высокий);

- сеймостойкость – 6 баллов (Жилой дом расположен в сейсмически неопасном районе);

- наличие интеллектуальных цифровых сервисов – класс «С» умного дома (повышенный комфорт и безопасность);

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику объект долевого строительства, которым является \_\_\_\_\_\_ комнатная квартира (далее – **Квартира**):

- в \_\_\_\_\_ секции;

- на \_\_\_\_\_ этаже;

- условный №\_\_\_;

 - проектной общей площадью (далее – **Проектная площадь**), включая площадь помещений вспомогательного использования, лоджий/террас - \_\_\_\_\_\_\_ кв.м. (к расчету площадей лоджий/террас применяется понижающий коэффициент для лоджий - 0,5; для террас – 0,3, установленный органом федеральной исполнительной власти),

а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять (получить) Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Основные характеристики (состояние) Квартиры на момент передачи Участнику:

- дверь входная: металлическая;

- двери межкомнатные: не устанавливаются;

- перегородки межкомнатные: выполняются, конфигурация соответствует плану Квартиры в Приложении № 1;

- потолок: без отделки;

- стены: штукатурка гипсовая;

- пол: стяжка;

- электросеть: внутриквартирная разводка с установкой силовой розетки для электроплиты и стандартных подрозетников.

- водоснабжение и канализация: стояки канализации, холодного и горячего водоснабжения без выполнения внутриквартирных трубных разводок, без установки санитарно-технического оборудования;

- окна: стеклопакет с монтажом подоконников из ПВХ;

- лоджия: стены –штукатурка, пол – без отделки, потолок – без отделки, остекление – производится;

- дверь балконная: из профиля ПВХ со стеклопакетом;

- электротехнические приборы: электрическая плита не устанавливается, не предоставляется.

1.3. План Квартиры, отображающий в графической форме (схема) ее местоположение на этаже Жилого дома, расположение по отношению друг к другу ее составных частей, с указанием сведений о количестве и площадях жилых комнат, помещений вспомогательного использования, наличие лоджий/террас, входящих в Проектную площадь Квартиры, месторасположение секции в составе Жилого дома изображены в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Площади, указанные в Приложении № 1, являются проектными, а потому приблизительными. Определение фактической общей площади Квартиры (далее – **Фактическая площадь**) производится в соответствии с данными технической экспликации, выданной уполномоченной организацией по завершении строительства (создания) Жилого дома.

1.5. Номер Квартиры, указанный в п.1.1. Договора, является строительным (условным) номером, и может быть изменен после окончания строительства (создания) Жилого дома. Постоянный (почтовый) адрес будет указан в передаточном акте или ином документе о передаче Квартиры Участнику.

1.6. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.6.1. Договор аренды земельного участка от 01.09.2021г.

1.6.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 36-2-1-3-018558-2022 от 29.03.2022г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы «Приоритет»;

1.6.3. Разрешение на строительство от 05.08.2022 г. № 36-RU36302000-056-2022 сроком действия до 05.02.2026 г., выдано Администрацией городского округа город Воронеж.

1.6.4. Проектная декларация № \_\_\_\_\_\_\_\_ по строительству объекта недвижимости: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, коммерческое название – Жилой комплекс «Джаз», опубликована (размещена) в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф в порядке, предусмотренном 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 РФ» (далее – **Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ**).

1.7. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – **I квартал 2025 г.**

1.8. Срок передачи Участнику Квартиры – не позднее **«31» марта 2025 года.**

1.9. Участник уведомлен, что после окончания строительства и прекращения права аренды Застройщика, а также право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, город Воронеж, бульвар Содружества, 1, площадью 11 967 кв.м. (кадастровый номер 36:34:0106032:5758), инфраструктурные и планировочные элементы, предназначенные для обслуживания и эксплуатации Жилого дома (территория под зданиями Жилого дома, внутридворовые проезды, дворовая территория с элементами благоустройства, технические помещения на кровле и в подвале Жилого дома) будут являться частью общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Жилом доме на праве общей долевой собственности.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры, и расходуемых на возмещение затрат на строительство, в том числе погашение кредитов, займов, привлеченных для строительства (создания) Жилого дома, процентов, начисленных в связи с использованием кредитных, заемных средств и другие цели, предусмотренные законодательством РФ, и на оплату услуг Застройщика. В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, превышают затраты и оплату услуг Застройщика, то денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

2.2. Цена Договора определена как произведение цены 1 кв.м. Проектной площади Квартиры, действующей на дату заключения Договора, и Проектной площади Квартиры.

2.3. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора согласована Сторонами в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.** из расчёта стоимости 1 кв.м. Проектной площади Квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.4. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему.

 2.5. Оплата Цены Договора производится в порядке, установленном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12. 2004г. № 214-ФЗ. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора в полном объеме до ввода в эксплуатацию Жилого дома на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (далее – Банк/Эскроу-агент) для учета и условного депонирования (блокирования) денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и трехсторонним договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Банком, с учетом следующего:

Депонент:

Бенефициар: **ООО Специализированный застройщик «КомфортСтрой»**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

 Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

 Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

 Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

 Почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, дом 28

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет 30101810600000000681, открыт в подразделении: Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 042007681

тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851

эл. почта escrow\_sberbank@sberbank.ru

Срок условного депонирования денежных средств - \_\_.\_\_.202\_ год.

2.6. Оплата Цены Договора осуществляется в следующем порядке и в сроки:

**сумма в размере – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ ;**

**сумма в размере – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ ;**

**сумма в размере – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ ;**

**сумма в размере – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ ;**

**сумма в размере – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ .**

2.7. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.8. Участник вправе вносить платежи досрочно. Любой досрочно внесенный платеж засчитывается в счет оплаты последующего. Участник вправе вносить очередной платеж частями при условии, что к моменту внесения следующего платежа, предыдущий платеж будет исполнен полностью. Такие платежи не влекут изменения Цены Договора, размера периодических платежей и(или) сроков их внесения.

 2.9. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

2.10. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежей в счет оплаты Цены Договора, Застройщик или Участник вправе направить в Банк на адрес электронной почты escrow\_sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой о государственной регистрации.

 2.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № \_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_202\_ г. за квартиру № \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

Реквизиты для перечисления депонируемой суммы (в счет погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком):

Получатель: **ООО Специализированный застройщик «КомфортСтрой»**

ИНН 3666220170

КПП 366601001

Расчетный счет 40702810013000022863

в филиале: Центрально-Черноземный Банк ПАО Сбербанк г. Воронеж

БИК 042007681

К/С 30101810600000000681

2.12. При расторжении настоящего Договора или отказе от его исполнения в одностороннем порядке, договор счета эскроу прекращается (закрывается). В этом случае денежные средства, принадлежащие Участнику, подлежат возврату Банком со счета эскроу на счет Участника, указанный для такого возврата в договоре счета эскроу (ч. 7-8 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

2.13. В случае нарушения срока внесения очередного платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Просрочка внесения очередного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.14. Цена Договора фиксируется и изменению не подлежит с момента оплаты Участником 50 (Пятидесяти) и более процентов от Цены Договора.

2.15. Цена Договора подлежит пересмотру Сторонами в случае если на момент внесения очередного платежа Участник оплатил менее 50 (Пятидесяти) процентов от Цены Договора и одновременно с этим произошло рыночное увеличение стоимости одного квадратного метра Квартир в строящемся Жилом доме. Пересмотр Цены Договора осуществляется путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Для этого Участник обязуется заблаговременно, до внесения очередного платежа по Графику платежей, обратиться в офис Застройщика для уточнения Цены Договора и заключения дополнительного соглашения, а Застройщик обязан заблаговременно уведомить Участника о предстоящем изменении цен посредством доступных средств коммуникации, в том числе сети Интернет, а также обеспечить возможность заключения Сторонами дополнительного соглашения. В Дополнительном соглашении указывается новая Цена Договора, новая цена 1 кв.м. Проектной площади Квартиры, действующей на дату заключения такого Дополнительного соглашения, и новый График платежей.

2.16. Участник уведомлен, что Цена Договора подлежит уточнению после получения Застройщиком результатов технической инвентаризации (фактических обмеров) в отношении Квартиры.

# 3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее «31» марта 2025 г. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

3.2. Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию является доказательством соответствия Квартиры строительным нормам и проектной документации.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры (а в случае досрочного исполнения обязанности по передаче Квартиры - за один месяц до запланированного Застройщиком срока передачи) уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и о предстоящем получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Квартиры, а также о необходимости принятия Участником Квартиры по Передаточному акту и о последствиях его бездействия.

3.4. Уведомление направляется Застройщиком Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении на почтовый адрес Участника, указанный в п. 11 настоящего Договора, либо вручается Участнику лично под расписку. Уведомление считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с уведомлением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки. Об изменении почтового адреса Участник обязан известить Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с даты такого изменения. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса Участника несет Участник.

3.5. Участник, получив уведомление о предстоящем завершении строительства (создания) Жилого дома, в течении 10 (Десяти) календарных дней со дня получения такого уведомления, обязан приступить к принятию Квартиры и осуществить ее фактический осмотр, согласовав в устной форме с Застройщиком дату и время визита на осмотр.

3.6. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами, или одностороннему акту, или иному документу о передаче Квартиры (далее – **Передаточный акт**), оформляемому в соответствии с требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.7. Участник обязан принять Квартиру от Застройщика по Передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, согласовав в устной форме с Застройщиком дату и время визита для подписания Передаточного акта. Публикация (размещение) разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в сети Интернет на сайте: [наш.дом.рф.](http://www.vrndk.ru./)

3.8. Квартира считается переданной Застройщиком и принятой Участником с даты подписания Сторонами Передаточного акта, либо с даты подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

3.9. В день подписания Передаточного акта Застройщик обязан предоставить Участнику необходимые документы для регистрации права собственности на Квартиру, а именно:

- 2 (Два) экземпляра Передаточного акта, подписанного каждым из Участников;

- справку о полной оплате Участником Цены Договора (об отсутствии финансовых претензий по настоящему Договору), а также ключи от преданной Квартиры.

3.10. Застройщик вправе не передавать, а Участник не вправе требовать передачи ему Квартиры до полной оплаты Цены Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, неустойка в отношении Застройщика применяться не будет.

 3.11. Стороны допускают изменение площади Квартиры, полученное по результатам обмеров технической инвентаризации (далее - **Фактическая площадь**).

 3.12. Изменение площади Квартиры в пределах 2 (Двух) процентов в большую или меньшую сторону от Проектной площади Стороны определили, как неподлежащее оплате (далее - **Неоплачиваемое изменение**).

 3.13. Изменение площади Квартиры более чем на 2 (Два) процента подлежит доплате Участником (при увеличении Проектной площади) или возврату Застройщиком Участнику (при уменьшении Проектной площади) (далее – **Оплачиваемое изменение**).

 3.14. Сумма доплаты/возврата определяется как произведение стоимости 1 кв.м. Проектной площади Квартиры, действующей на дату осуществления окончательных расчетов по Графику платежей, и величины Оплачиваемого изменения в квадратных метрах.

 3.15. При возникновении оснований для доплаты Цены Договора, Участник осуществляет расчет путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

 3.16. В случае возникновения оснований для возврата денежных средств, Застройщик осуществляет расчет путем перечисления денежных средств Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.17. Участник имеет право приступить к выполнению отделочных и(или) иных работ в Квартире только после ее приемки от Застройщика по Передаточному акту, уплате Цены Договора и(или) прочих платежей, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме.

3.18. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры в установленный Договором срок, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику (в случае досрочной передачи - по истечении одного месяца со дня фактической сдачи Жилого дома в эксплуатацию) вправе по своему усмотрению составить односторонний Передаточный акт о передаче Участнику Квартиры, с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Квартиры признается перешедшим к Участнику, либо реализовать Квартиру третьим лицам на основании ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.19. Если в процессе приемки Квартиры Участником будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон или дверей, отклонения горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие замечания, которые не делают Квартиру непригодной для проживания, то Участник вправе указать эти замечания и недостатки в дефектном акте или ином согласованном Сторонами документе, однако они не будут являться основанием для отказа Участника от принятия квартиры по Передаточному акту.

3.20. Если в процессе фактического осмотра Квартиры Участником будут выявлены недостатки, которые исключают возможность проживания, Участник вправе потребовать от Застройщика:

а) указания в дефектном акте выявленных несоответствий Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям с указанием Участником конкретного пункта обязательного требования, нарушенного Застройщиком;

б) безвозмездного устранения недостатков Застройщиком в разумный срок. В этом случае Участник имеет основание для отказа от подписания Передаточного акта до устранения недостатков (ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ) и обязуется приступить к продолжению приемки Квартиры в течении 3 (Трех) календарных дней, следующих за днем получения устного или электронного уведомления (сообщения) от Застройщика об устранении недостатков.

3.21. Участник лишается права уклоняться или отказываться от принятия Квартиры, ссылаясь на любые недостатки, в одном из следующих случаев:

- без фактического осмотра Квартиры в соответствии с п. 3,5;

- при односторонней передаче Квартиры Участнику Застройщиком.

3.22. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части срока передачи Квартиры.

3.23. Оформление документов на право собственности Квартиры производится Участником в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области самостоятельно и за счет собственных средств.

3.24. Расходы по оплате коммунальных платежей с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома до подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру несет Застройщик. С даты подписания Передаточного акта такие расходы возлагаются на Участника.

**4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ**

4.1. Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору только после полной оплаты им Цены Договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Залог прав Участника и перевод долга по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

4.2. Уступка Участником прав требований допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.3. В течение 7 (семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав требований Участник обязуется предоставить Застройщику экземпляр договора уступки с отметкой регистрирующего органа.

4.4. Одновременно с передачей прав и обязанностей по настоящему Договору новый участник долевого строительства принимает все положения настоящего Договора в полном объеме.

4.5. Застройщик вправе уступить свои права требований к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством, о чем обязуется уведомить Участника.

**5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора совершить действия, направленные на его государственную регистрацию.

5.1.2. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства (создания) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.1.3. В установленный настоящим Договором срок передать Участнику Квартиру, соответствующую по качеству, условиям настоящего Договора (приложениям и дополнениям к нему), требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодной для использования по назначению.

5.1.4. Уведомить Участника о сроках и условиях приемки Квартиры. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре. При наличии информации (сообщения) о смене адреса Участника – по новому адресу Участника.

5.1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта.

5.2. Участник обязан:

5.2.1. На момент подписания настоящего Договора предоставить Застройщику:

- действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости,

- свидетельство о заключении брака (при наличии),

- нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в простой письменной или нотариальной форме), или нотариально заверенный брачный договор,

- нотариально заверенные копии учредительных документов (Устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).

5.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора совершить действия, направленные на его государственную регистрацию.

5.2.3. Своевременно, в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, перечислить денежные средства в счет уплаты Цены Договора на открытый в Банке счет эскроу, на основании трехстороннего договора счета эскроу, заключенного между Сторонами и Банком.

5.2.4. После полной оплаты Цены Договора и(или) прочих предусмотренных Договором платежей осуществить фактический осмотр Квартиры, и при отсутствии обоснованных возражений (замечаний) принять Квартиру в течении 10 (десяти) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

5.2.5. Нести расходы (осуществлять коммунальные платежи) по содержанию Квартиры с даты подписания Передаточного акта или иного документа о передачи Квартиры Участнику.

5.2.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта Участнику.

5.2.7. Участник имеет право после подписания Передаточного акта производить перепланировку или переустройство Квартиры исключительно в соответствии с процедурой, предусмотренной действующим законодательством.

**6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Участник вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи более чем на два месяца;

- если Квартира построена (создан) Застройщиком с недостатками, которые делают ее непригодной для проживания и(или) не соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.3. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику;

- существенного изменения в проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе превышения Проектной площади более чем на 5 (пять) процентов.

- изменения назначения общего имущества и(или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

6.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае систематического нарушение Участником сроков внесения платежей или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

6.5. 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

7.2. Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) в Квартире, обнаруженные в течении гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Параметры нормального износа могут быть определены Сторонами на основании требований нормативно-технической документации производителей строительных материалов и оборудования.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор может быть заключен в письменной виде или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, подлежит [государственной](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416285/dac27a09269eef4667312b67231518014c5a6544/#dst100689) регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник ознакомился с его положениями, а также с содержанием документов, указанных в п. 1.6. Дополнительных вопросов относительно информации, содержащейся в проектной декларации, Участник не имеет.

**9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия. К обстоятельствам непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора Стороны относят события и явления, определенные законодательством РФ. Критерии обстоятельств непреодолимой силы определяются в соответствии с требованиями Федерального конституционного закона № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» и иными нормативными актами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить другую Сторону любым способом в соответствии с п. 10.6. Договора. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную Сторону права ссылаться на них.

**10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны оплачивают в соответствии со ст.333.33 НК РФ.

10.2. На момент заключения настоящего Договора ранее в отношении Квартиры Застройщиком не были заключены договоры участия в долевом строительстве с третьими лицами, право требования в собственность Квартиры свободно от любых прав третьих лиц, в спорах, под запрещением, под арестом не состоит.

10.3. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком необходимых действий и мероприятий на земельном участке, (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) Жилого дома и/или последующей эксплуатации Квартиры и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

10.4. Подписывая настоящий договор Участник гарантирует, что он и его супруг(а) (при наличии) не обращались в арбитражный суд с заявлением о признании их банкротами, в отношении него и его супруга(и) (при наличии) не ведется дело о признании банкротом, исковых заявлений и требований от кредиторов по погашению задолженностей не имеется.

10.5. В случае если одна из Сторон, заключивших настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить принятые на себя обязательства по настоящему Договору.

10.6. Взаимные письменные обращения (сообщения, запросы) Сторон друг к другу, кроме уведомления о предстоящем вводе в эксплуатацию Жилого дома, Стороны договорились считать юридически значимыми, направленными и доставленными надлежащим образом в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, если они отправлены заказным почтовым отправлением, курьерской службой, письмом с описью вложения, вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку или направлены на адрес электронной почты, указанный в Договоре.

10.7. В случае изменения любых реквизитов, указанных в п. 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомить друг друга в течение 7 (семи) рабочих дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу, считаются надлежащими.

10.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

10.9. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.10. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение судебных органов по месту расположения Застройщика.

10.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.12. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

10.13. Участник дает согласие на осуществление Застройщиком обработки своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных». Персональные данные предоставляются в целях исполнения настоящего Договора. Согласие действует с момента подписания настоящего Договора в течение 5 (пяти) лет после его прекращения.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "КомфортСтрой"** Адрес регистрации:394036, Воронеж, пр. Революции, д.51, оф. 5ОГРН 1173668033956ИНН 3666220170 КПП 366601001Центрально-Черноземный Банк ПАО Сбербанк г. ВоронежР/с 40702810013000022863БИК 042007681К/с 30101810600000000681**Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/О.В.Караулов/** | **ФИО**ПаспортАдрес регистрации:Тел.E-mailНомер счетаБанк получателяБИККорр. Счет ИННКПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

*Приложение 1*

*к Договору №\_\_К участия в долевом строительстве*

*многоквартирного жилого дома*

*от « » 202\_ г. Лист 1.*

# Месторасположение 1-й секции в составе Жилого дома

# Месторасположение Квартиры на плане 1-го этажа 1-й секции

# создаваемого Жилого дома

# План Квартиры

*Приложение 1*

*к Договору №\_\_К участия в долевом строительстве*

*многоквартирного жилого дома*

*от « » 202\_ г. Лист 1.*

# Сведения о площадях

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Назначение помещения | Жилая площадь,кв.м. | Площадь квартиры (только отапливаемые помещения), кв.м. | **Общая Проектная площадь****(с понижающим коэффициентом),****кв.м.** | Общая проектная площадь(без понижающего коэффициента),кв.м. |
| Жилая комната |  |  |  |  |
| Жилая комната |  |  |  |  |
| Кухня - столовая |  |  |  |  |
| Санузел |  |  |  |  |
| Санузел |  |  |  |  |
| Прихожая |  |  |  |  |
| Лоджия |  |  |  |  |
| Терраса |  |  |  |  |
| Всего |  |  |  |  |