

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве жилья №

г. Липецк

### СТОРОНЫ:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л4», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ года рождения), \_\_\_\_\_, именуемый (мая) в дальнейшем **Участник долевого строительства или Дольщик** с другой стороны; вместе именуемые Стороны;

### **ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:**

#### **1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**1.1.** Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение – \_\_\_\_\_ комнатная квартира, обозначенная в **Плане объекта долевого строительства** (графическая форма) под номером \_\_, общей площадью согласно проекта \_\_\_\_\_ кв.м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на \_\_\_\_\_ этаже **ДЕВЯТНАДЦАТИ** этажного многоквартирного дома (далее - **Квартира**) – Комплекс из 2-х многоквартирных домов поз. 17.1 и 17.2, расположенный в 32, 33 микрорайонах в г. Липецке на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0043601:294. 2-й этап строительства – корпус 2 (поз. 17.2) (далее – «**Многоквартирный Дом**»). По проекту **Квартира** имеет лоджию площадью \_\_\_\_\_ кв.м. План объекта долевого строительства (Квартиры), отображает в графической форме расположение по отношению к друг другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования).

План объекта долевого строительства - **Приложение № 1** к настоящему договору является неотъемлемой частью настоящего договора.

**1.2.** Основные характеристики Многоквартирного Дома указаны в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Основные характеристики объекта долевого строительства (Квартиры) указаны в **Приложении №3**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Описание объекта долевого строительства указано в **Приложении №4**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

**1.3.** По настоящему договору **Дольщик** обязан оплатить **Застройщику** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по настоящему договору именуется **Общая Приведенная Площадь** или **Оплачиваемая Площадь**. **Общая Приведенная Площадь** по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0.5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0.3 **Общая Приведенная (Оплачиваемая) Площадь согласно проекту по настоящему Договору** составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

**1.4.** При расхождении размеров **Общей Приведенной Площади** (по проекту) и площади **Общей Приведенной фактической** (в построенном доме) на момент передачи **Квартиры** **Дольщику** действуют нижеследующие правила. Исходя из нормы права, изложенной в подпункте 2 пункта 1.1. части 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее ФЗ № 214-ФЗ), Стороны договорились, что в случае разницы между проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, и фактической площадью (в построенном доме) в размере не превышающем 1(Один) квадратный метр перерасчет цены договора не производится. В случае возникновения разницы более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого построенного объекта долевого строительства и проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, производится перерасчет Цены договора исходя из фактической **Общей Приведенной Площади** **Квартиры** и цены, действующей на момент заключения настоящего договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п.1.3. настоящего договора). При этом значение **Общей Приведенной Площади** (в том числе значение **Оплачиваемой** площади лоджий, балконов) округляется до 0,1

квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону увеличения Дольщик оплачивает такую разницу в увеличении площади на расчетный счет Застройщика в следующий срок: с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону уменьшения, Застройщик возмещает (оплачивает) такую разницу в уменьшении площади Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Дольщика. В заявлении Дольщика должны быть указаны точные реквизиты счета для перечисления денежных средств.

**1.5.** Строительство многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Квартира, осуществляется на основании разрешения на строительство № 48-42 701 000-20-2022 от 05.05.2022, на земельном участке площадью 13 679 кв.м., с кадастровым номером 48:20:0043601:294 по адресу (местоположение): Липецкая область, г. Липецк, 32, 33 микрорайоны, Октябрьский округ (далее – Земельный участок). Застройщик владеет Земельным участком на праве аренды.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**2.1** По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный Дом**, в состав которого входит **Квартира** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, передать **Квартиру** Дольщику, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность, Квартиру** по правилам настоящего договора.

**2.2** После окончания строительства Многоквартирного Дома ему будет присвоен **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

**2.3** Информация о деятельности **Застройщика** и проектная декларация размещены в сети «Интернет» на сайте: [odsk-group.ru](http://odsk-group.ru) и в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства ([www.НАШ.ДОМ.РФ](http://www.НАШ.ДОМ.РФ)).

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.**

**3.1 Цена Договора** на дату его заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей за 1 (Один) кв. м. **Общей Приведенной (Оплачиваемой) Площади Квартиры.**

**3.2. В Цену договора** входит возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплата услуг Застройщика.

**Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.**

**3.3. Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Банк эскроу-агент: \_\_\_\_\_

Депонент: \_\_\_\_\_;

Размер депонируемой суммы: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек)

Срок условного депонирования: до **30.06.2025**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – **4 квартал 2024 г.**).

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ОДСК-Л4»

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика: номер расчетного счета: р/с

40702810335000015667, в банке ЛИПЕЦКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8593 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000604, БИК 044206604, ИНН 4823080432, КПП 482301001 ОГРН 1214800011799

Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в срок не позднее **7 (семи) рабочих** дней, с даты государственной регистрации настоящего Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Договора считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

Если регистрирующий орган осуществит государственную регистрацию настоящего договора ранее планового срока (даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора) и Дольщик не будет информирован об этом, то Дольщик обязан уплатить указанную сумму в течение **7 (семи) рабочих дней** с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик»(ООО «Домклик»),ИНН 7736249247 , открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г.Москва , к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик»(ООО «Домклик»),ИНН 7736249247 по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

Номинальный счет Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» в Московском банке ПАО «Сбербанк» открывается Участником долевого строительства самостоятельно по своему собственному решению и за свой счет. Застройщик не является участником правоотношений между Участником долевого строительства и Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» в связи с открытием, обслуживанием и распоряжением номинальным счетом.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате Договора считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

**3.4** В случае нарушения обязательств по оплате **цены договора** (по правилам п.3.3 настоящего договора), на просроченную сумму начисляется неустойка в размере 1/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. Неустойка начисляется со дня, следующего за днем, в котором Дольщик обязан согласно п.3.3 настоящего договора уплатить Застройщику **цену Договора**.

При этом, просрочка Дольщиком оплаты цены договора дает Застройщику право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке по правилам, указанным в законе и настоящем договоре.

**3.5** После заключения настоящего договора **Застройщик** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей Дольщиком является дата зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

**3.6** Просрочка платежей **даёт** право **Застройщику** на взимание с Дольщика **неустойки** и (или) расторжение настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

##### **4.1. Застройщик вправе:**

**4.1.1** Самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;

**4.1.2** Досрочно передать объект долевого строительства (Квартиру) Дольщику;

**4.1.3** В случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.

## **4.2. Застройщик обязан:**

**4.2.1** В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома передать **Квартиру Дольщику** по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Обязанность передать **Квартиру** возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Дольщиком Застройщику **Общей Приведенной (Оплачиваемой) Площади** и исполнения Дольщиком всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

**4.2.2** О завершении строительства (создания) Многоквартирного Дома и о готовности **Квартиры** к передаче Дольщику Застройщик обязан направить Дольщику **Уведомление** в соответствии с договором, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия **Квартиры** и о следующих последствиях бездействия Дольщика:

- при уклонении Дольщика от принятия **Квартиры** в предусмотренный настоящим договором срок **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи **Квартиры Дольщику**, вправе составить односторонний акт о передаче **Квартиры** (за исключением случая досрочной передачи **Квартиры**). При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Квартиры**. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о доставке Уведомления Дольщику (момент доставки почтой Уведомления Дольщику определяется действующими почтовыми правилами), либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте или вручено Дольщику лично под расписку. Принятие Дольщиком **Квартиры** и оформление права собственности **Дольщика** на **Квартиру** может осуществляться уполномоченным представителем Дольщика по **Доверенности**, составленной в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

**4.2.3** Передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **4.3 Дольщик вправе:**

**4.3.1** Досрочно выплатить **Цену договора**;

**4.3.2** При условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить по передаточному акту **Квартиру**.

## **4.4. Дольщик обязан:**

**4.4.1** Зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора (совершить предусмотренные законодательством действия);

**4.4.2** Уплатить обусловленную настоящим договором **Цену**;

**4.4.3** В установленный в **Уведомлении** срок прибыть в офис Застройщика по адресу, указанному в настоящем договоре, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления** (в том числе: **Доверенность на представителя Дольщика**,) и принять **Квартиру** путем подписания **Акта приема-передачи**;

**4.4.4** Нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг с момента подписания **Акта приема-передачи Квартиры** и в **иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством**;

**4.4.5** Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае несообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Дольщика.

**4.4.6** При передаче объекта долевого строительства ознакомиться с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства (**Квартира**) Дольщику считается согласием с

соблюдением правил инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

## **5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.**

**5.1** В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**5.2** В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора Стороны обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если Дольщик со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской (Описью) регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что Дольщик отказался от заключения договора и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны Дольщика.

**5.3** Застройщик со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации подписанного настоящего договора.

**5.4** При условии надлежащего исполнения настоящего договора Дольщиком после ввода в эксплуатацию Многоквартирного Дома Застройщик передает Дольщику Квартиру. Дольщик самостоятельно в дальнейшем регистрирует право собственности на Квартиру.

## **6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийный)**

**6.1** Плановый срок ввода Многоквартирного Дома в эксплуатацию: **4 квартал 2024 г.**

**6.2** Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – **не позднее 30 июня 2025 г.**

При этом в случае неявки Дольщика для приемки **Квартиры**, либо немотивированного отказа Дольщика от приемки Квартиры (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством отсутствия вины Дольщика в каких-либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору) Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Квартиры.

**6.3** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства равен **5 (пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**6.3.1** При наличии выявленных недостатков по качеству объекта долевого строительства Дольщик в порядке части 6 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" вправе предъявить Застройщику претензию с указанием в письменной форме конкретных недостатков (дефектов). Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, который согласуют Застройщик и Дольщик исходя из технических (технологических) особенностей применительно к конкретным недостаткам и наиболее экономичных способов устранения таких недостатков.

**6.3.2** **Гарантийный срок на** технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства равен **3 (трем) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (**Квартиры**) Дольщику.

**6.4** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты)

Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в порядке, установленном законом.

## **8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.**

**8.1** До принятия собственниками помещений Многоквартирного Дома решения о выборе способа управления Многоквартирным Домом в целях обеспечения эксплуатации систем жизнеобеспечения, в том числе инженерных систем и технического обслуживания Многоквартирного Дома определить в качестве эксплуатирующей организации, осуществляющей техническое обслуживание Многоквартирного дома, ООО «Липецкжилэксплуатация». Согласие этой организации получено, о чем известно Сторонам настоящего договора.

**8.2** В соответствии с действующим законодательством России с момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры Дольщик обязан оплачивать коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию Многоквартирного Дома.

**8.3.** При приемке Квартиры Дольщик обязуется заключить договоры, по которым оказываются коммунальные услуги и осуществляется техническое обслуживание Многоквартирного Дома (общего имущества многоквартирного дома). При этом фиксируются показания приборов учета потребляемых ресурсов в соответствующем Акте.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

**9.1.** После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между Сторонами теряют силу.

**9.2.** Уступка Дольщиком права требования, вытекающее из настоящего договора, не допускается, что предусмотрено ст. 382,388 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**9.3.** Дольщик не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Дольщику по Акту приема-передачи.**

**9.4.** Для осуществления государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Застройщик оказывает содействие Дольщику в форме консультаций.

**9.5.** В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

**9.6.** Подписанием настоящего договора, Дольщик:

- дает свое согласие на последующий залог права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и залог строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, банкам и иным кредитным организациям в соответствии с условиями кредитных договоров, в порядке установленном Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004г. и Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Участник долевого строительства согласен с тем, что уведомление Дольщика о заключении последующего залога осуществляется Застройщиком путем размещения соответствующей информации на официальном

сайте Застройщика указанном в п. 2.3 настоящего Договора и является надлежащим способом уведомления.

- дает свое согласие на раздел/ объединение/ выделение/ формирование нового земельного участка, уменьшение/увеличение и межевание Земельного участка. Образование земельных участков производится по усмотрению Застройщика;

- предоставляет Застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, площади помещений общего пользования, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, общей площади границ Земельного участка, а так же размещения подземного паркинга, ограждения территории забором с электромеханическими калитками и воротами (шлагбаумами) для въезда/прохода на территорию Многоквартирного дома, систем видеонаблюдения внутридомовой территории и мест общего пользования Многоквартирного дома, организации систем аудио- и/или видео- домофонной связи. Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Квартира, дающими право Дольщику на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст.9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004 г., за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части допустимого изменения общей площади Квартиры;

- **дает свое согласие на передачу инженерных сооружений, сетей и коммуникаций жилищного фонда в муниципальную собственность. Вышеуказанная передача производится по инициативе и решению Застройщика или иных лиц, уполномоченных на передачу инженерных сооружений, сетей, коммуникаций.**

- **дает свое согласие на размещение на земельном участке уличного узла связи в шкафом исполнении ПАО «Ростелеком».**

**9.7.** Если после государственной регистрации настоящего Договора Дольщик не исполняет обязательства по оплате цены договора, что влечет предусмотренное Законом расторжение настоящего Договора на основании соглашения о расторжении договора или на основании ст.9 ФЗ 214-ФЗ Дольщик обязан возместить Застройщику убытки в размере уплаченной Застройщиком государственной пошлины в связи регистрацией Договора, внесения изменений в Договор, соглашения о расторжении Договора, а так же фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением и исполнением Договора, в том числе расходы на осуществление государственной регистрации с использованием электронных сервисов. Если Дольщик самостоятельно не возместит вышеуказанные убытки Застройщику, Застройщик вправе взыскать их в судебном порядке.

**9.8.** Споры между Сторонами разрешаются путем переговоров или в судебном порядке, обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка.

**9.9.** В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства : № , открытый в Банке \_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

**9.10.** Все уведомления и обмен корреспонденцией между Сторонами производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю Стороны либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждой из Сторон, указанной в настоящем договоре. При этом Сторона считается надлежаще уведомленной по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

**9.11.** Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству Многоквартирного Дома, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется Застройщиком самостоятельно.

**9.12.** Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, из которых один

передается Застройщику, второй экземпляр передается Дольщику.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик**

**«ОДСК-Л4»,**

ИНН 4823080432, КПП 482301001 ОГРН 1214800011799

Адрес: 398005, Липецкая область, г.о. город Липецк, г. Липецк, ул. Ферросплавная, влд. 40 А, этаж 2, помещ. 8

Банковские реквизиты: р/с 40702810335000015667 ЛИПЕЦКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8593 ПАО СБЕРБАНК к/с  
30101810800000000604 БИК 044206604

Эл. почта: [odsklip@orelstroy.ru](mailto:odsklip@orelstroy.ru)

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

**Участник долевого строительства:**

Г. \_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве жилья  
№ \_\_\_\_\_ - \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:**

<b>АДРЕС</b>	<b>ВИД</b>	<b>НАЗНАЧЕНИЕ</b>	<b>КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ</b>	<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, м<sup>2</sup></b>	<b>МАТЕРИАЛ НАРУЖНЫХ СТЕН</b>	<b>МАТЕРИАЛ ПОЭТАЖНЫХ ПЕРЕКРЫТИЙ</b>	<b>КЛАСС ЭНЕРГО-ЭФФЕКТИВНОСТИ</b>	<b>СЕЙСМО-СТОЙКОСТЬ</b>
Липецкая область, г. Липецк, 32, 33 микрорайоны, Октябрьский округ	Многоквартирный дом	Жилой	20	21298,3	ячеистобетонный блок, кирпич	сборные железобетонные	С+	Класс сейсмостойкости здания не устанавливается. Сейсмическая активность территории строительства-5 баллов

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры № \_\_\_\_\_)**

Номер	Назначение	Этаж	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Комнаты			Помещения вспомогательного использования			Лоджии, балконы	
				Количество, шт.	Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>	Количество, шт.	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с п.1.2 Договора участия в долевом строительстве жилья № \_\_\_\_\_ от .2023 г. объект долевого строительства согласован сторонами с отделкой «Стандарт» и имеет следующие характеристики:

#### **Внутренняя отделка помещений:**

- стены жилых комнат, прихожих, коридоров и кладовых оклеиваются бумажными обоями;
- потолки помещений квартир окрашиваются акриловыми красками;
- стены ванной комнаты окрашиваются акриловыми красками на всю высоту;
- стены кухонь оклеиваются виниловыми обоями, рабочая стенка окрашивается акриловыми красками;
- стены санузла окрашиваются акриловыми красками;
- производится установка подоконных досок и отделка откосов оконных проёмов.
- осуществляется гидроизоляция пола в ванной комнате и санузле.
- покрытие полов жилых комнат, прихожих и кухонь – линолеум, с установкой напольных плинтусов;
- полы в санузлах, ванных комнатах – керамическая плитка.
- производится монтаж межкомнатных дверей.
- выполняется установка входного деревянного дверного блока. На первом этаже предусмотрен деревянный дверной блок.

#### **Система холодного и горячего водоснабжения:**

- Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, с выполнением разводки для подключения сантехоборудования.
- Производится установка смесителей в количестве 2 шт. в ванной комнате;
- Производится установка умывальника и ванны в ванной комнате.

#### **Система канализации:**

- Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками с выполнением разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Производится установка унитаза в санузле.

#### **Система электроосвещения и электрооборудования:**

- Выполняется разводка кабелей системы электроснабжения, проводов системы электроосвещения. Производится установка электрических розеток и выключателей.
- Для установки приборов освещения предусмотрена установку распаячных коробок с разделкой проводов и установкой патронов для ламп, за исключением ванных комнат и кладовых, где предусмотрены настенные светильники.

#### **Система контроля и управления доступом (система домофонной связи):**

- Устанавливается аппарат квартирный в прихожей.

Участник при приемке квартиры не вправе предъявлять Застройщику претензии и/или потребовать переделки выполненных отделочных работ, в случае если работы выполнены с надлежащим качеством, но не отвечают ожиданиям Участника по визуальному и цветовому восприятию.

**Застройщик:**

*Представитель по доверенности*

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_