

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Воронеж

«___» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВОРОНЕЖСКОЕ МОНТАЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ-2» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003663983 от 27.01.2015 года выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области), именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице генерального директора Какунина Е.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий на основании законодательства РФ, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона-1 обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с пристроенной котельной **Поз.29** в мкр. «Боровое» по адресу: **г. Воронеж, ул.Федора Тютчева, земельный участок 105, (первый этап строительства)**, далее по тексту – «Жилой дом», на земельном участке по адресу г. Воронеж, ул.Федора Тютчева, земельный участок 105, площадью 12008,0 кв. метров, кадастровый номер 36:34:0102003:11423, собственность, №36:34:0102003:11423-36/069/2021-1 от 24.11.2021 года, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 07.10.2022 года, документы-основания: Решение о разделе земельного участка от 21.05.2021; Акт приема-передачи от 31.08.2014, Протокол внеочередного общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества «Воронежское монтажное управление-2» от 31.08.2014 года; Решение правообладателя земельного участка от 02.11.2021; Решение правообладателя земельного участка от 15.03.2018 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять законченный строительством объект долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом;

Количество этажей: 19 этажей (18 жилых этажей, 1 подземный этаж).

Общая площадь объекта: **13 532,6** кв.м.;

Общая площадь квартир: **9 739,8** кв. м;

Материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей; материал перекрытий: сборные железобетонные; класс энергоэффективности: С+; сейсмостойкость: 6 баллов.

1.2. Объектом долевого строительства (далее - «Объект долевого строительства») является жилое помещение со следующими характеристиками:

- однокомнатная квартира с черновой отделкой (строительный №___) проектной площадью (с учетом площади балконов и лоджий) – ___ кв. метров и общей площадью (без учета площади лоджий и балконов) – ___ кв.м., находящаяся на ___-ом этаже в подъезде №4, а также общее имущество указанного Жилого дома пропорционально доле, которую занимает площадь квартиры относительно общей площади помещений.

Назначение помещения: жилое;

Количество жилых комнат – 1;

Жилая ___ кв.м;

Лоджия ___ кв.м;

Помещения вспомогательного использования ___ кв.м.

Расположение квартиры указано на плане строящегося Жилого дома (Приложение № 1), который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.3. Указанный в п. 1.2. настоящего договора Объект долевого строительства будет передаваться в следующем состоянии: стены с штукатуркой (за исключением стен из ж/б панелей) без шпаклевки и окраски; цементная стяжка полов в комнатах, санузлах, ванных комнатах (исключено: стяжка на лоджии, устройство и стоимость покрытий из керамической плитки, линолеума, плитусов, паркета и других финишных покрытий); потолки: заделка швов между плитами перекрытий; отопление: с выполнением трубных работ с установкой проектных нагревательных приборов без окраски; система канализации с одной точкой подключения к стояку без установки сантехнического оборудования и трубных подводок к нему; ввод в квартиру силового электрокабеля с установкой электрического щитка, электросчетчика и вводного автоматического выключателя с внутренней электропроводкой (исключено: установка и стоимость светильников, патронов, розеток, выключателей, без установки электрической плиты); установка оконных блоков; установка входной двери, но без установки внутриквартирных дверных блоков; телефонизация (точка подключения в этажном щитке); телевидение; домофон; система холодного водоснабжения с одной точкой подключения к стояку системы, без счетчиков воды, без установки смесителей, горячее водоснабжение с установкой проточно-емкостного электрического водонагревателя круглогодичного действия.

1.4. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям, установленным проектной документацией.

1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Стороной – 1 Участнику долевого строительства – не позднее **31.10.2025 г.**

1.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет со дня передачи по акту приема-передачи при условии его надлежащей эксплуатации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на отделочные работы, входящие в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается в 1 (один) год и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. На комплектующие, включая, но не ограничиваясь - смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, электроплиты и т.д., гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем.

1.7. Право требования на получение Объекта долевого строительства в установленные настоящим договором сроки и оформления этого Объекта в собственность Участника долевого строительства, возникают у него с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве (в соответствии со ст.4 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»).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Сторона – 1 обязуется:

2.1.1. Организовать строительство Жилого дома, указанного в предмете настоящего договора, в соответствии с проектно-сметной документацией и получить в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию.

2.1.2. После сдачи Жилого дома в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства, обязательств по финансированию строительства в объеме долевого участия передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, и документы на него в составе и объеме, предусмотренных положениями действующего законодательства РФ. Допускается досрочное исполнение Стороной – 1 обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.1.3. Сторона – 1 имеет право самостоятельно без какого-либо согласования с Участником долевого строительства, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства (жилых и нежилых помещений), расположенных в вышеуказанном Жилом доме.

2.1.4. Сторона – 1 уведомляет Участника долевого строительства о сдаче Жилого дома в эксплуатацию путем направления сообщения о завершении строительства жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - «Сообщение о сдаче жилого дома в эксплуатацию») по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручения Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить Цену настоящего договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Цена настоящего договора включает в себя:

- затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и его реализацию, оплату услуг, предоставляемых Стороне-1 при строительстве (создании) Объекта, в том числе, но не ограничиваясь, на погашение кредитов, займов, привлеченных для строительства многоквартирного жилого дома, а также процентов, начисленных в связи с использованием кредитных, заемных средств и иные цели, предусмотренные Федеральным законом 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»;

- вознаграждение Стороны-1 - сумма экономии целевых средств, которые остаются в распоряжении Стороны-1 после окончания строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена настоящего договора в размере _____,00 руб. (_____) рублей 00 копеек, подлежащих уплате Участником долевого строительства Стороне-1, оплачивается Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) не позднее _____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в «Газпромбанк» (Акционерное общество) (далее по тексту – Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: «Газпромбанк» (Акционерное общество)

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г.Москва

Юридический адрес: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, дом 16, корпус 1

ИНН 7744001497, к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО,

БИК 044525823, КПП 997950001, ОГРН 1027700167110, ОКПО 09807684

Филиал «Газпромбанк» (Акционерное общество) «Центрально-Черноземный»

Почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. Кирова, дом 11

ИНН 7744001497, КПП 366443001

к/с 30101810220070000800 в Отделении Воронеж

Телефон: +7 (473) 200-81-55

Адрес электронной почты: Escrow_Accred@gazprombank.ru

Обязанность «Участника долевого строительства» по уплате стоимости Объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Для заключения договора счета эскроу Сторона-1 поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать в «Газпромбанк» (Акционерное общество) зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке настоящий Договор.

Участник долевого строительства обязан не позднее _____ (_____) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка и внести денежные средства на счет эскроу.

2.2.2. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до **30.12.2025 г.**

Для получения Стороной-1 денежных средств (депонируемой суммы), находящихся на счете эскроу, Сторона-1 предоставляет в Банк заверенную Стороной-1 копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведения о размещении указанной информации в Единой информационной системе жилищного строительства. Денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Стороной-1 указанных документов или сведений перечисляются банком Стороне-1.

2.2.3. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на его счет в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Стороной-1 документов или сведений, предусмотренных п.2.2.2 настоящего договора по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получения Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.2.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных п.2.2.1. настоящего Договора, «Участник долевого строительства» на основании ч.6 ст.5 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, уплачивает Стороне-1 пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Участник долевого строительства обязан также возместить Стороне-1 все причиненные убытки. Оплата неустойки и возмещение убытков осуществляются Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Стороной-1 письменной претензии Участнику долевого строительства. При этом из суммы платежей, вносимых Участником долевого строительства, в первую очередь удерживается подлежащая оплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа.

Сторона-1 направляет Участнику долевого строительства уведомление в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплаты цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Стороны-1 и при наличии у Стороны-1 сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Сторона-1 вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Стороны-1 от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. При этом денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с договором счёта эскроу с учетом следующих условий: денежные средства со счета эскроу на основании полученных банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в [части 9](#) статьи 15.5 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, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в [части 9](#) статьи 15.5 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, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу.

Выполнение Участником долевого строительства обязательств по уплате цены Договора подтверждается платежными документами о внесении денежных средств (депонируемой суммы) на счет эскроу, открытый в

«Газпромбанк» (Акционерное общество) не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.2.5. Не производить в квартире, до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, без письменного согласования со Стороной – 1, самостоятельно строительные и специальные работы, не соответствующие проектным решениям и СНиП, а также не применять непроектные строительные материалы и не производить установку сантехнического и электротехнического оборудования. В противном случае Участник долевого строительства, самостоятельно несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. В случае самовольной перепланировки или переоборудования Сторона –1 имеет право не производить зависящих от него действий по передаче вышеуказанной квартиры до момента предъявления Стороне – 1 надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

2.2.6. После получения Сообщения о вводе Жилого дома в эксплуатацию, получить смотровой ордер в отделе по работе с недвижимостью ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВМУ-2» (г. Воронеж, ул. Витрука, 15, в рабочие дни с 8-00 до 17-00) и произвести осмотр Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется известить Сторону-1 об обнаруженных недостатках Объекта долевого строительства. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта долевого строительства и обязательно должны быть отражены в письменном заявлении Участника долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае не уведомления Стороны-1 об обнаруженных явных недостатках, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

Если в процессе приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, Участник долевого строительства не имеет оснований для отказа от принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В этом случае Участник долевого строительства вправе указать замечания в акте осмотра Объекта долевого строительства.

2.2.7. В случае изменения адреса проживания (почтовый адрес) или адреса регистрации, контактного телефона, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется направить в адрес Стороны – 1 письменное уведомление с указанием новых реквизитов. В случае нарушения указанного требования, все возможные риски возлагаются на Участника долевого строительства.

2.2.8. В течение 14 дней с даты получения от Стороны – 1 Сообщения о сдаче Жилого дома в эксплуатацию прибыть в ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВМУ-2» (г. Воронеж, ул. Витрука, 15, в рабочие дни с 8-00 до 17-00) с целью принятия Объекта долевого строительства, и в течение указанного срока подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При себе необходимо иметь подлинники: договора о долевом участии, договора об уступке права требования (при наличии), документа об оплате, паспорта, доверенности (в случае представительства). В случае уточнения площади Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 6.3. настоящего договора срок подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства приостанавливается на время регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Сторона-1 вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. При этом Сторона-1 не будет считаться нарушившей срок передачи объекта долевого строительства, неустойка в отношении Стороны-1 применяться не будет.

2.2.9. По истечении срока, предусмотренного п. 2.2.8 настоящего Договора, в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ), Сторона-1 вправе составить односторонний акт. В этом случае Сторона – 1 считается исполнившей обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства надлежащим образом. При этом ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков принятия Объекта долевого строительства и/или уклонения от принятия и/или немотивированного отказа от принятия, Участник долевого строительства оплачивает Стороне-1 штрафную неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Помимо вышеизложенного, Участник долевого строительства, обязан также возместить Стороне-1 все причиненные убытки, в состав которых входят также бремя содержания Объекта долевого строительства и оплаты коммунальных услуг. Оплата неустойки и возмещение убытков должны быть осуществлены Участником долевого строительства, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления Стороной-1 соответствующей претензии.

2.2.10. В течение двух месяцев после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства своими силами и за свой счет получить необходимую техническую документацию в организации технической инвентаризации и зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

2.2.11. Нести все расходы по эксплуатации и коммунальному обслуживанию квартиры и общего имущества Жилого дома пропорционально доле, которую занимает площадь Объекта долевого строительства относительно общей площади помещений с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего акта.

2.2.12. Участник долевого строительства вправе подписать с организацией, принявшей Жилой дом на баланс или во временное управление договор на техническое обслуживание и содержание дома и придомовой территории одновременно с оформлением акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.3. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Стороны-1 проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Жилой дом и Объект долевого строительства, с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Жилом доме, 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, опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф>, правилами эксплуатации жилого помещения и правоустанавливающими документами на земельный участок. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 "О защите прав потребителей" от 07.02.1992 предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

2.4. Сторона-1 вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию на Жилой дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что характеристики Жилого дома могут быть изменены в результате изменения проектной документации, при этом площадь Жилого дома может быть увеличена или уменьшена, расположение, форма, вид и размер оконных и балконных проемов и инженерных шахт в Жилом доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Жилого дома, не считаются недостатком.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

3.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на открытый счет эскроу, просрочка внесения платежа более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Стороны-1 от исполнения Договора.

3.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период в соответствии с графиком платежей, то нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев на открытый счет эскроу, просрочка внесения платежа более двух месяцев или просрочка внесения платежа более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Стороны-1 от исполнения Договора.

3.4. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажут, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, действовавших при конкретных условиях в конкретный период времени, к которым Стороны относят гражданские волнения, забастовки, эпидемию, эмбарго, блокаду, объявленную или фактическую войну, землетрясения, пожары, наводнения и другие стихийные бедствия, издание уполномоченным органом власти или органом местного самоуправления акта (в том числе индивидуального применения), препятствующего выполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, путем переговоров и согласований. Досудебный претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензии - 30 календарных дней.

5.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в суд по месту нахождения Стороны – 1.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. По окончании строительства Жилого дома общая площадь Объекта долевого строительства уточняется организацией технической инвентаризации. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, принимаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

6.2. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, в сторону уменьшения более чем на 3%, выявленного на основании обмеров организации технической инвентаризации, Сторона – 1 возвращает часть денежных средств Участнику долевого строительства по настоящему Договору из расчета: стоимость одного квадратного метра на день осуществления последнего платежа за квартиру умноженная на количество уменьшенных метров (т.е. разницу между общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора и фактической площадью по обмерам организации технической инвентаризации). Возврат производится в течение 30 (тридцати) дней с момента выявления соответствующего факта, но до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, в сторону увеличения более чем на 3%, выявленного на основании обмеров организации технической

инвентаризации, Участник долевого строительства сверх цены Договора, предусмотренной п. 2.2.1. настоящего договора, вносит Стороне – 1 денежные средства из расчета: стоимость одного квадратного метра на день осуществления последнего платежа за квартиру умноженная на количество увеличенных метров (т.е. разницу между фактической площадью по обмерам организации технической инвентаризации и общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора). Доплата производится в течение 30 дней с момента выявления соответствующего факта, но до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4.Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации в государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

6.5.Риск порчи или случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит от Стороны – 1 к Участнику долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего акта в соответствии с настоящим Договором..

6.6.В случае если Объект долевого строительства не может быть передан в предусмотренный Договором срок, Сторона – 1 не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязана направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в письменном виде и оформляется дополнительным соглашением сторон, подлежащем государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

6.7. В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и гражданским законодательством РФ Участник долевого строительства дает свое согласие на замену, отчуждение, перенаем земельного участка по адресу: г. Воронеж, ул.Федора Гютчева, земельный участок 105, площадью 12008,0 кв. метров, кадастровый номер 36:34:0102003:11423, его передачу в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, а также передачу в залог банку, осуществляющему финансирование строительства Жилого дома или иное распоряжение земельным участком, в том числе раздел земельного участка и выделение земельных участков.

Согласен: «Участник долевого строительства» (залогодержатель)

_____ / _____ /

6.8.После исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора, предусмотренного п. 2.2.1 настоящего Договора в полном объеме, Участник долевого строительства вправе уступать свои права требования по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации договора об уступке прав требования по настоящему Договору обязан уведомить Сторону-1 о состоявшейся уступке права требования путем направления соответствующего уведомления с приложением подлинника Договора уступки прав требования с отметкой органа регистрации прав на недвижимость о произведенной регистрации ценным письмом с описью вложения или вручения указанных документов уполномоченному представителю Стороны-1.

Сторона-1 вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства новому Участнику долевого строительства (цессионарию по договору уступки права требования) до предоставления Стороне-1 доказательств перехода права к такому лицу (п. 1 ст. 385 ГК РФ).

В случае не уведомления надлежащим образом Стороны-1 о состоявшемся переходе прав и обязанностей к другому лицу Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства несут риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Обязательства Стороны-1 прекращаются их исполнением первоначальному Участнику долевого строительства, произведенным до получения уведомления о переходе прав к другому лицу (п. 3 ст. 382 ГК РФ).

Сторона-1 не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему Договору, заключенным с нарушением требований действующего законодательства Российской Федерации и условий настоящего Договора.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

6.9.В случае смерти участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору включаются в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

6.10. Сторона-1 обязана передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Стороной-1 с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства заявляет Стороне-1 требование о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок. Такое требование заявляется Участником долевого строительства письменно и направляется заказным письмом по юридическому адресу Стороны-1 либо посредством вручения требования уполномоченному представителю нарочно. При этом сторонами подписывается соглашение с перечнем подлежащих устранению недостатков, а также сроков их устранения.

6.11. Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки квартиры при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте осмотра квартиры либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти

недостатки. Участник долевого строительства, принявший квартиру без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки). При этом Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 Гражданского кодекса РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены им, но не были выявлены при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от его приемки в течение 10 дней с момента устранения недостатков, указанных в акте, и получения от Стороны-1 извещения об устранении недостатков. Период по истечении 10 дней не включается в период просрочки Стороны-1 по передаче Объекта долевого строительства и устранению недостатков.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут Сторонами по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. Сторона-1 вправе прекратить исполнение настоящего договора по основаниям и в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными лицами каждой из Сторон и зарегистрированы органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном действующим законодательством РФ порядке.

8.2. Участник долевого строительства предоставляет Стороне-1 свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты, ИНН, реквизиты банковского счёта), в том числе: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление и изменение), извлечение, использование, передача, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных; смешанная обработка персональных данных с передачей по сети общего пользования Интернет, с передачей по локальной сети Стороны-1, а также для осуществления SMS-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора. Настоящее согласие выдано на 10 (десять) лет, исчисляемых с момента заключения Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления Стороне-1 соответствующего уведомления (уведомление направляется почтой РФ с описью и уведомлением о вручении).

Согласен

_____ / _____ /

8.3. Настоящий договор составлен на семи листах в двух подлинных экземплярах, один из которых передается Стороне-1, один экземпляр – Участнику долевого строительства.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона – 1:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВМУ-2»

ИНН 3661039235 КПП 366101001

394033, г. Воронеж, ул. Витрука, 15

р/счет 40702810700000142997 БАНК ГПБ (АО); к/счет 30101810200000000 ; БИК 044525823

ИНН 3661039235; КПП 366101001

Генеральный директор

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВМУ-2»

_____ Какунин Евгений Иванович

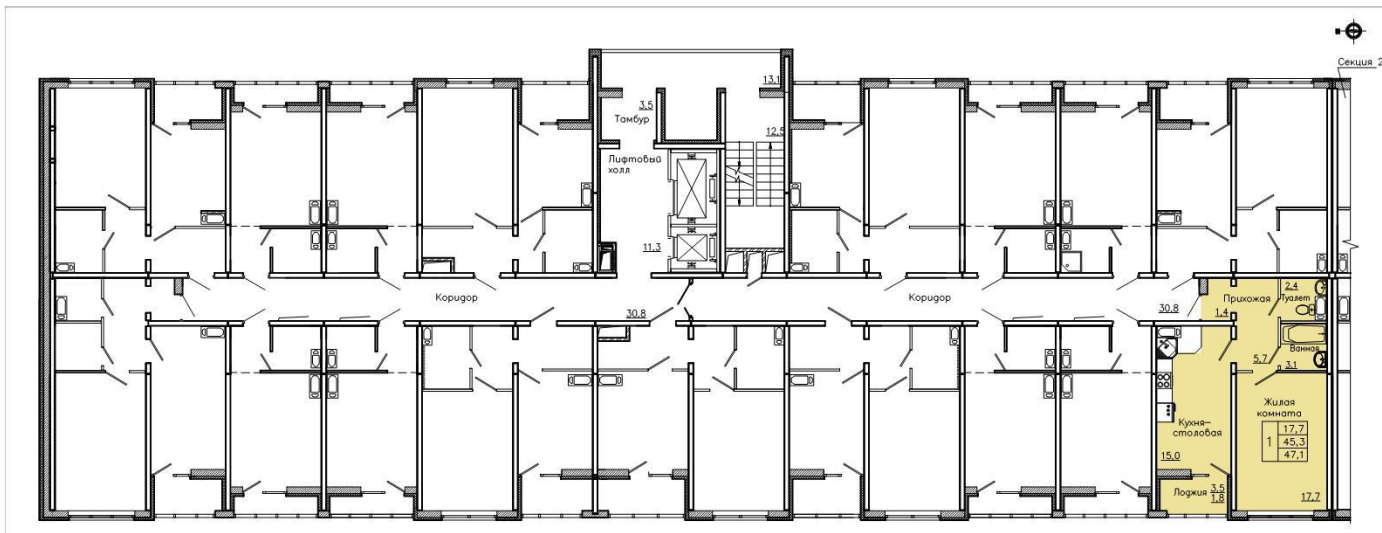
Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Приложение № 1 к ДОГОВОРУ № _____
участия в долевом строительстве от _____ 2023г.

План расположения
_____комнатной квартиры с черновой отделкой (строительный № _____), находящейся на _____-ом этаже
в подъезде № 4 в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Воронеж, ул.Федора Тютчева, земельный участок 105.
Поз. 29, первый этап строительства

- границы квартиры



Сторона – 1:

Генеральный директор
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВМУ-2» _____ Какунин Евгений Иванович

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /