

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве нежилого помещения №

г. Орел

### СТОРОНЫ:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9», именуемое в дальнейшем Застройщик**, в лице \_\_\_\_\_, 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 нежилое помещение (далее – **кладовая**), обозначенная в Плане **объекта долевого строительства** (графическая форма) под номером \_\_\_\_\_, площадью согласно проекта **3 кв.м.**, на \_\_\_\_\_ этаже **ВОСЕМНАДЦАТИ** этажного **ТРЕХ** секционного многоквартирного дома, с крышной котельной, (далее - **Кладовая**) по строительному адресу: **Орловская область, Орловский муниципальный округ, д.Образцово, ул. Николая Сенина, д.4, кор.1** (далее– «**Многоквартирный Дом**»), входящего в состав Комплекса из 2-х многоквартирных домов на земельном участке 4 по ул. Николая Сенина в д. Образцово Образцовского с/п Орловского района.1-й этап строительства - многоквартирный дом корпус 1 (поз.66). План объекта долевого строительства (Кладовой), отображает в графической форме расположение по отношению к друг другу частей Многоквартирного дома (Квартир, лестничных маршей, 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 (Кладовой) 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** площадь **Нежилого помещения** (кладовая).

**1.4.** При расхождении размеров **Площади нежилого помещения** (по проекту) и площади нежилого помещения (в построенном доме) на момент передачи **Кладовой** **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 0,1 (1/10) квадратный метр перерасчет цены договора не производится. В случае возникновения разницы более чем на 0,1 (1/10) 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 Кладовой и цены, действующей на момент заключения настоящего договора . При этом значение Площади Кладовой округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.**

При возникновении разницы более чем на 0,1 (1/10) 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 0,1 (1/10) 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 направления Дольщиком соответствующего письменного заявления Застройщику. В заявлении Дольщика должны быть указаны точные реквизиты счета для перечисления денежных средств..

**1.5** Строительство многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Кладовая, осуществляется на основании разрешения на строительство №57-520310-9-2022 от 08.11.2022, на земельном участке площадью 19059,0 кв.м., с кадастровым номером 57:10:0030801:16274 по адресу (местоположение): Орловская область, муниципальный округ Орловский, д. Образцово, ул. Николая Сенина, 4 (далее – Земельный участок). Застройщик владеет Земельным участком на праве собственности.

В целях организации пожарного проезда к объекту: «Комплекс из 2-х многоквартирных домов на земельном участке 10 по ул. Зареченской в д. Образцово, Образцовского с/п, Орловского района. 2-й этап строительства - многоквартирный дом корпус 2 (поз. 65)», расположенному на земельном участке с кадастровым номером 57:10:0030801:16275 на Земельном участке установлено право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 488 кв.м, учетный номер части 57:10:0030801:16274/чзу1. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области произведена государственная регистрация сервитута 13.04.2022, номер регистрации 57:10:0030801:16274-57/058/2022-11.

**1.6.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

## **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 **Кладовая** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, передать **Кладовую Дольщику**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность**, **Кладовую** 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: [www.orelstroy.ru](http://www.orelstroy.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 из расчета (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (Один) кв. м. **Площади Кладовой (нежилого помещения).**

**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:

**3.3.1** Банк эскроу-агент: **Банк ВТБ (ПАО).** Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит.А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты

Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

3.3.2 Депонент: ;

3.3.3 Размер депонируемой суммы: (\_\_\_\_)

3.3.4 Срок условного депонирования: до **31.03.2025**.

3.3.5 Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9»

3.3.6 Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

3.3.7 При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика: номер расчетного счета: Банк.

3.4 Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в срок не позднее (\_\_\_) **рабочих** дней, с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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 (\_\_\_) **рабочих дней** с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора.

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

3.6 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.

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

3.8 Просрочка платежей **дает** 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 (Кладовую) 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 **Кладовую Дольщику** по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Обязанность передать **Кладовую** возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Дольщиком Застройщику **Площади нежилого помещения** и исполнения Дольщиком всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.2 О завершении строительства (создания) Многоквартирного Дома и о готовности **Кладовой**

к передаче Дольщику Застройщик обязан направить Дольщику **Уведомление** в соответствии с договором, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия **Кладовой** и о следующих последствиях бездействия Дольщика:

- при уклонении Дольщика от принятия **Кладовой** в предусмотренный настоящим договором срок **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи **Кладовой** Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче **Кладовой** (за исключением случая досрочной передачи **Кладовой**). При этом риск случайной гибели **Кладовой** признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Кладовой**. 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 Кладовой и оформление права собственности Дольщика на **Кладовую** может осуществляться уполномоченным представителем Дольщика по **Доверенности**.

**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 в собственность **Кладовую**.

#### **4.4. Дольщик обязан:**

**4.4.1** Зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;

**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 **Кладовую** путем подписания **Акта приема-передачи**;

**4.4.4** Нести ответственность за содержание и охрану **Кладовой**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Кладовой** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг с момента подписания **Акта приема-передачи Кладовой** 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 (**Кладовой**) Дольщику считается согласием с соблюдением правил инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

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

**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 **Кладовая** 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 Кладовую. Дольщик самостоятельно в дальнейшем регистрирует право собственности на Кладовую.

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

**6.1** Плановый срок ввода Многоквартирного Дома в эксплуатацию: **3 квартал 2024 г.**

**6.2** Срок передачи Застройщиком Кладовой Дольщику – **не позднее 31 марта 2025 г.**

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

**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 (**нежилого помещения**) 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 «Орел-ЖЭК». 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 Кладовой Дольщик обязан оплачивать коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию Многоквартирного Дома.

**8.3.** При приемке Кладовой 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 **Кладовой** 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 **Кладовой Дольщику по Акту приема-передачи.**

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

**9.5.** Подписанием настоящего договора:

- Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО ВТБ (далее - Банк) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО ВТБ, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО ВТБ и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила), и соглашения о порядке взаимодействия, заключенного между ПАО ВТБ и Застройщиком.

- Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

**9.6** Подписанием настоящего договора, Дольщик:

- дает свое согласие на последующий залог права собственности 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 Кладовая, 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 Кладовой;

- 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;

- уведомлен и не возражает, что для организации пожарного проезда к объекту: «Комплекс из 2-х многоквартирных домов на земельном участке 10 по ул. Зареченской в д. Образцово, Образцовского с/п, Орловского района. 2-й этап строительства - многоквартирный дом корпус 2 (поз. 65)», расположенному на земельном участке с кадастровым номером 57:10:0030801:16275 на Земельном участке установлено право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 488 кв.м, учетный номер части 57:10:0030801:16274/чзу1. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области произведена государственная регистрация сервитута 13.04.2022, номер регистрации 57:10:0030801:16274-57/058/2022-11.

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

**9.8** 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.

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

**9.11** 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.

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

**9.13** Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, из которых один передается Застройщику, второй экземпляр передается Дольщику.

#### **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

##### **Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9»

Банковские реквизиты : \_\_\_\_\_,

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

##### **Участник долевого строительства:**

Г. \_\_\_\_\_