

ДОГОВОР № МКД-1-__

участия в долевом строительстве объекта – Среднеэтажные многоквартирные жилые здания с объектами соцкультбыта в «Жилом комплексе «Романово» по адресу: Липецкая область, Липецкий район, с. Ленино». Жилое здание № 1.

г. Липецк

«__» _____ 202__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МКД Романово", именуемое в дальнейшем "застройщик", в лице финансового директора управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙСЕРВИС» Киселевой Людмилы Николаевны, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 22.03.2022 года, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "участник долевого строительства", с другой стороны, заключили между собой договор долевого участия в строительстве на следующих условиях

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По договору участия в долевом строительстве (далее – договор) застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 48:13:1550501:2896 **среднеэтажное многоквартирное жилое здание с объектами соцкультбыта в «Жилом комплексе «Романово» по адресу: Липецкая область, Липецкий район, с. Ленино». Жилое здание № 1** (далее - дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в сроки, указанные в договоре, и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Основные характеристики дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	жилое
Количество этажей	7
Общая площадь	19699,04
Материал наружных стен	Наружные несущие стены кирпичные-из силикатного кирпича. Толщиной 380 мм на цементном растворе, с утеплением системой фасадной теплоизоляции
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.2. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Жилое
Подъезд	
Этаж	

Номер помещения (по проекту)	
Общая площадь, м ² (с террасой/верандой)	
Общая площадь, м ² (без террасы/веранды)	
Количество комнат	
Количество помещений вспомогательного использования	
Количество веранд (террас)	
Площадь комнат, м ²	
Площадь помещений вспомогательного использования, м ²	
Площадь веранды/террасы, м ²	

Нумерация квартиры является условной и уточняется после проведения технической инвентаризации органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости.

Верным и окончательным следует считать порядковый номер квартиры, размер общей площади, а также почтовый адрес жилого дома, указанные в передаточном акте, подписанном сторонами без заключения в этой части дополнительного соглашения.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади объекта долевого строительства от проектной общей площади объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) и местоположение объекта на этаже жилого дома содержатся в Приложении к Договору.

В соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 (ред. от 29.10.2021) "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.11.2020 N 60938) площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

1.3. Объект долевого строительства подлежит передаче участнику долевого строительства не позднее 25.10.2026 года.

1.4. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник долевого строительства обязан по требованию Застройщика явиться в назначенное время в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области. Стороны несут расходы по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством. Указанные расходы не входят в цену договора, предусмотренную п. 3.1. настоящего договора.

Участник долевого строительства несет расходы, связанные с уплатой государственной пошлины в случае расторжения уже зарегистрированного договора по инициативе участника долевого строительства или в связи с невыполнением участником долевого строительства условий договора долевого участия.

1.5. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19-21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...». Оригинал

Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.6. Участник долевого строительства производит прием объекта долевого строительства в соответствие со Спецификацией по внутренней отделке и устанавливаемому оборудованию в квартире, которая является приложением к договору (приложение 1).

Внутридомовой мусоропровод не устанавливается.

1.7. Участник долевого строительства осуществляет также финансирование строительства наружных инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства, необходимых для обслуживания жилого дома, граница балансовой принадлежности инженерных сетей объекта долевого строительства следующая:

1) Электроснабжение:

Проектируемое электроснабжение объекта долевого строительства представляет собой электрические сети внутри дома, граница балансовой принадлежности с внешними сетями будет проходить во вводно-распределительном устройстве дома.

2) Водопотребление:

Водопотребление осуществляется от существующей водопроводной сети, граница балансовой принадлежности на первой запорной арматуре в доме.

3) Водоотведение:

Водоотведение проектируется в существующую канализационную сеть. Граница балансовой принадлежности в первом канализационном колодце сети водоотведения выходящей из дома.

4) Отопление:

Теплоснабжение осуществляется от проектируемой сети теплоснабжения, граница балансовой принадлежности на первой запорной арматуре в доме.

Сумма финансирования строительства инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства входит в цену договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора.

Система мусороудаления предусматривается через контейнеры на площадке для сбора бытовых отходов.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Обязательства и права Застройщика:

2.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

2.1.2. Использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

2.1.3. Осуществляет строительство дома в соответствии с проектной документацией с учетом п. 1.6. настоящего договора, в котором описаны характеристики объекта долевого строительства на момент составления передаточного акта, в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) дома договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства дома в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства.

2.1.4. Осуществляет ввод дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

2.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.3. настоящего Договора срока

передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором. Срок передачи объект долевого строительства будет указан в сообщении о завершении строительства и необходимости принятия объекта долевого строительства, но в пределах срока, указанного в п. 1.3. договора.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт») объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации и условиям договора.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки объекта долевого строительства. При досрочной передаче объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный п. 2.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Квартиры обязательств.

2.1.7. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства дома и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

2.1.8. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

2.1.9. Представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

2.1.10. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

2.1.11. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров дома индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в

сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам дома, в том числе объекта долевого строительства, выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам дома, в том числе объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

2.1.12. Застройщик вправе вносить при строительстве объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в соответствующей документации, на эквивалентные по качеству при условии, что по завершению строительства объект будет отвечать требованиям проектной документации.

2.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

2.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.2.2. Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в течение срока, указанного в сообщении, полученном от Застройщика, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

До подписания сторонами передаточного акта участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства проектной документации на дом, техническим и градостроительным регламентам, иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному дому. При этом до подписания Передаточного акта участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре помещения.

Стороны вправе подписать указанный выше акт одновременно с Передаточным актом. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в акте замечания, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки объекта долевого строительства или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству объекта долевого строительства, направленной Застройщику в порядке, установленном договором.

2.2.3. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

2.2.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 2.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

2.2.5. Участник долевого строительства вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию объектом долевого строительства после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.6. Участник долевого строительства вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Уступка, в том числе передача в залог, участником долевого строительства права требования к Застройщику на получение неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим договором и/или действующим законодательством РФ, отдельно от уступки права требования получения объекта долевого строительства запрещена.

2.2.7. Участник долевого строительства в день подписания Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления домом в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства не возражает против безвозмездной передачи наружных инженерных сетей и объектов благоустройства в муниципальную собственность и собственность соответствующих эксплуатирующих организаций.

Расходы по передаче не включены в цену договора и в случае необходимости оплачиваются участником долевого строительства дополнительно. Для совершения указанных действий участник долевого строительства обязан в 2-х недельный срок с момента составления передаточного акта о передаче объекта долевого строительства предоставить застройщику все необходимые документы, включая нотариальную доверенность.

2.2.8. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

2.2.9. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под домом и прилегающей к нему территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости, при условии, что образованный таким образом земельный участок под домом будет соответствовать требованиям градостроительных регламентов и иным предусмотренным нормативно-правовым актом обязательным требованиям.

Настоящим участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию в отношении дома, в том числе, но не исключительно, связанных с увеличением/уменьшением площади дома, изменение показателей плотности застройки, количества и местоположения машино-мест, элементов благоустройства и озеленения, при условии, что дом будет соответствовать требованиям градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям нормативных актов.

2.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

2.2.12. При необходимости в целях межевания/раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора _____ рублей 00 копеек (_____ рублей 00 копеек).

Также в цену договора включается стоимость строительства общего имущества дома, инженерных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства. Цена договора является окончательной и не подлежит изменению.

В цену договора не входят расходы участника долевого строительства, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, соглашений к нему и другие расходы, не указанные в п. 3.1. договора.

3.2. Участник долевого строительства обязан уплатить цену договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств (депонируемой суммы) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в следующем порядке:

- сумма в размере _____ в течение _____ рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора,

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

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Почтовый адрес: 398910, г. Липецк, ул. Первомайская, д. 2

Липецкое отделение № 8593 ПАО Сбербанк

ИНН 7707083893

ОГРН 1027700132195

КПП 773601001

ОКПО 00032537

Корреспондентский счет №30101810800000000604

Открыт в Отделении по Липецкой области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу

БИК 044206604

Телефон: 8-800-200-86-03

эл. Почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru

- размер Депонируемой суммы и срок ее внесения на счет эскроу – _____ рублей 00 копеек (_____)

рублей 00 копеек).

- срок депонирования – до 25.10.2026 года.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства в полном объеме с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

3.4. В случае получения Застройщиком проектного финансирования в ином банке счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк, будут переноситься в другой банк. По уведомлению Застройщика участник долевого строительства обязан совершить указанные Застройщиком действия, связанные с переносом эскроу счетов в другой банк.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА и ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Застройщик обязан 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.

4.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, на материалы и комплектующие, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

4.3. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в том числе безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

– нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), 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 (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

– нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе, но не ограничиваясь возникновения непредвиденных обстоятельств, а именно: пожара, затопления, развития грибка, плесени, протекания межпанельных швов, кровли и т.п.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 5.3. настоящего Договора.

5.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства претензии о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

5.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 2.2.3. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

8.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

8.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, а также содержащихся в переданных Участников долевого строительства данных документа, удостоверяющих личность, иных персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, в том числе для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного уведомления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

8.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

8.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу WWW.rss48.ru и сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайтах в сети Интернет WWW.rss48.ru, <https://наш.дом.рф> и размещения Проектной декларации на указанных сайтах. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

8.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 8.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

– дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

– либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

8.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

8.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным;

Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиру для личного (индивидуального или семейного) использования;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются

законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

8.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.10. Договор заключен в г. Липецк, на русском языке, составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:

ООО СЗ " МКД Романово ",
398043, Липецкая обл., г Липецк, ул.
Гагарина, д. 137, помещ. 4 ОФИС 11
ИНН 4826151699
КПП 482601001
ОГРН 1214800016860
р/с 40702810335000001338
в ЛИПЕЦКОМ ОТДЕЛЕНИИ N8593
ПАО СБЕРБАНК
БИК: 044206604
к/с 30101810800000000604

**Финансовый директор управляющей
организации - Общества с ограниченной
ответственностью «РЕМСТРОЙСЕРВИС»
(ИНН 482615621, ОГРН1224800000754)**

_____ **Киселёва Л.Н.**



Вариант 1.

Приложение №1 (спецификация) к договору № МКД-1-__участия
в долевом строительстве объекта
– Среднеэтажные многоквартирные жилые
здания с объектами соцкультбыта
в «Жилом комплексе «Романово»
по адресу: Липецкая область, Липецкий район,
с. Ленино». Жилое здание № 1
от «__»_____202__ года

№ п/п	Наименование помещения	Стены	Полы	Потолок	Столярные изделия	Оборудование и электрообеспечение
1.	Жилые помещения	Покраска	Ламинат	Натяжной потолок	Дверь глухая межкомнатная	Разводка освещения с установкой выключателей и осветительных приборов. Разводка розеточной группы с установкой розеток.
2.	Прихожая и коридор	Покраска	Ламинат	Натяжной потолок	Дверь глухая межкомнатная	Разводка освещения с установкой выключателей и осветительных приборов. Разводка розеточной группы с установкой розеток.
3.	Кухня	Покраска, фартук из плитки	Ламинат	Натяжной потолок	Дверь глухая межкомнатная	Разводка освещения с установкой выключателей и осветительных приборов. Разводка розеточной группы с установкой розеток. Разводка (открытая) систем холодного и горячего водоснабжения, канализации с установкой мойки со смесителем.
4.	Санузел (ванная комната и	Плитка	Плитка	Натяжной	Дверь глухая межкомнатная	Разводка освещения с установкой выключателей и

	туалет)			ПОТОЛОК	ая	осветительных приборов. Разводка розеточной группы с установкой розеток. Разводка (открытая) систем холодного и горячего водоснабжения, канализации с установкой полотенцесушителя, раковины со смесителем, ванны 1500/1700 со смесителем, унитаза-компакт.

Стены квартиры, кроме стен с/у могут быть оштукатурены, либо частично оштукатурены, либо быть без штукатурки согласно выбранного стиля отделки.

Застройщик оставляет за собой право выполнить открытую разводку электрики, которая предполагает прокладку проводов без маскировки отделкой.

Помещения веранд первого и последнего этажа без отделки.

На указанные в настоящей спецификации работы по внутренней отделке и установке оборудования по соглашению сторон устанавливается гарантийный срок - 1 год с момента передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Подписи сторон:

Алла Местанова О.Р.

Виктор Румов Е.Е.

Александр Киселев А.А.

Александр Киселев А.А.

Александр Киселев А.А.

Александр Киселев А.А.

Вариант 2

Приложение №1 (спецификация) к договору № МКД-1-__ участка
в долевом строительстве объекта
– Среднеэтажные многоквартирные жилые
здания с объектами соцкультбыта
в «Жилом комплексе «Романово»
по адресу: Липецкая область, Липецкий район,
с. Ленино». Жилое здание № 1
от «__» _____ 202__ года

Участник долевого строительства производит прием объекта долевого строительства в следующем состоянии: без чистовой отделки: без шпаклевки, без штукатурки кирпичных стен; выполнена система отопления, естественная вентиляция, без принудительной вентиляции; без разводки водопровода и канализации (без установки сантехнических приборов); электроснабжение (электрофикация) выполнено в объеме установки щитка электрического, с его подключением, без разводки кабеля, без установки светильников и эл. установочных позиций (выключателей, розеток и т.д.); установлены приборы учета; без выполнения откосов на окнах, без установки подоконных досок; выполнена цементно-песчаная стяжка на полах, установлена входная дверь (без установки межкомнатных дверей)

Подписи сторон:

О.В. Метанова О.Р.

[Handwritten signature]

Иванов И.С.

Смирнов И.В.

Куликов И.И.

Иванов Е.Е.

