

Договор участия в долевом строительстве № ____

Городской округ город Воронеж

«__» _____ 2023г.

Участник: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, с одной стороны, и

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Силени" (ООО СЗ "Силени"), ИНН 3662996075, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1153668022848, юридический адрес: Российская Федерация, 394068, Воронежская область, город Воронеж, улица Хользунова, дом 38/11, офис 1, **Лысова Александра Владимировича**, действующего на основании Доверенности 36 АВ 4050334 от «26» мая 2023г., с другой стороны,

руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

Земельный участок – земельный участок, отведенный под строительство объекта капитального строительства, указанного в п 1.4. с кадастровым номером 36:34:0405013:11612, площадью 12 200 кв.м., вид разрешенного использования – многоквартирные многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Кривошеина, 13/14. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 23.12.2021г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.12.2021 года сделана запись регистрации № 36:34:0405013:11612-36/069/2021-5.

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее Земельный участок на праве собственности, и привлекающее денежные средства Участника для строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, представленной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.2. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>. Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.3. Многоквартирный дом – подлежащий постройке (созданию) Застройщиком на Земельном участке объект капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Группа многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13/14», состоящий из трех позиций; количество этажей в каждой позиции (шт.) 26; Разрешение на строительство от 19.04.2023г. № 36-34-032-2023 сроком действия до 19.04.2027г., выдано Администрацией городского округа город Воронеж.

1.3.1. Общая площадь Многоквартирного дома:

Позиция 1 - 11 434,41 кв.м.

Позиция 2 - 10 447,34 кв.м.

Позиция 3 - 11 136,97 кв.м.

**1.3.2. Материал наружных стен Многоквартирного дома –
позиция 1, 2, 3**

Наружные стены многоквартирного жилого дома – облегчённая трёхслойная кирпичная кладка:

- внутренний слой – блоки из ячеистого бетона;
- утеплитель – пенополистирольные плиты;
- наружный слой – облицовка из полнотелого керамического кирпича.

Конструктивная схема – каркасная конструктивная система из монолитного железобетона.

**1.3.3. Материал поэтажных перекрытий Многоквартирного дома
позиция 1, 2, 3**

Материал перекрытий – монолитные железобетонные плиты перекрытия.

1.3.4. Класс энергоэффективности Многоквартирного дома – С+ (нормальный).

1.3.5. Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома – 6 баллов.

1.4. Объект долевого строительства - квартира, назначение – жилое помещение, состоящая из __ (____) комнат, расположенная в Многоквартирном доме (**позиция 1/2/3**) на __ (____) этаже (согласно Приложения № 1), с проектным номером __ (____), создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором (далее также - **Квартира**).

1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами:

Для лоджий – коэффициент 0,5;

Для террас и балконов – 0,3;

Для веранд и холодных кладовых -1,0;

составляющая __ (____) кв.м.

1.5.1. Площадь комнаты – __ (____) кв.м.;

1.5.2. Площадь кухни – __ (____) кв.м.

1.5.3. Количество коридоров - __ (____), площадь коридора – __ (____) кв.м.

1.5.4. Количество санузлов (совмещенных) – __ (____), площадь санузла (совмещенного) – __ (____) кв.м.;

1.5.5. Количество гардеробных - __ (____), площадь гардеробной __ (____) кв.м.

1.5.6. Количество лоджий - одна, площадь лоджии – __ (____) кв.м.

Площади, указанные в п.п. 1.6.2 – 1.6.6 определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

Встроенных шкафов, кладовых (в т.ч. холодных), внутриквартирных лестниц, веранд, **террас, ванных комнат** для Объекта долевого строительства проектной документацией на Многоквартирный дом не предусмотрено.

1.6. Жилое помещение – совокупность частей Квартиры, включая помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.7. Общая проектная площадь жилого помещения – определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и составляющая __ (____) кв.м. К площади помещений вспомогательного использования отно-

ются площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, гардеробных, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

1.8. Фактическая Общая площадь жилого помещения – определяемая по результатам кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома, произведенных по заказу Застройщика по окончании строительства Многоквартирного дома (далее - Обмеры), и составления кадастрового (технического) паспорта на Многоквартирный дом и/или Квартиру (что наступит ранее) сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Показатели Фактической Общей площади жилого помещения используются для оплаты жилья и коммунальных услуг, а также для проведения Сторонами взаиморасчетов в случаях, предусмотренных п. 4.1.1 настоящего договора.

1.9. Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.10. Участник долевого строительства (Участник) – физическое лицо, вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора на счет эскроу. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Общее имущество не является частью Квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.

1.11. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему Договору до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (в том числе возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком на строительство (создание) Объекта, в том числе до заключения Договора). Уплата цены договора производится путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены Договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

1.12. Счет эскроу - счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект долевого строительства (Квартиру), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену (Цена договора) и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в Квартире и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами

и правилами, и определяются сторонами настоящего договора в Технической характеристике (Приложение № 3 к настоящему договору).

3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру не позднее «31» декабря 2026 года по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Учитывая, что целью заключения настоящего Договора Участником является скорейшее получение Объекта в собственность, руководствуясь пунктом 3 статьи 8 Закона 214-ФЗ, допускающим возможность предусмотреть в договоре долевого участия досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления установленного Застройщиком срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта. При получении Участником сообщения позднее установленного Застройщиком срока досрочной передачи, Участник обязуется принять Объект в срок не более 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения.

3.3. Участник обязан приступить к принятию у Застройщика Квартиры, в течение семи дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. С момента подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта долевого строительства Участник обязан нести эксплуатационные расходы, включая оплату электроэнергии, теплоснабжения, эксплуатационных сборов и иных коммунальных услуг.

3.4 Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.3 настоящего договора, или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей и включает в себя сумму компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, в т.ч. и на осуществление информационно - рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов и займов, процентов и комиссий по кредитам и займам, привлеченным Застройщиком, в том числе, но не ограничиваясь, в рамках проектного финансирования, на строительство (создание) Объекта и т.п., а так же оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, которое определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, расходуются им на цели, определенные в ст. 18 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2022) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг (вознаграждения) Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению Сторон.

Стороны обязуются заключить в будущем соглашение об изменении Цены договора, являющееся неотъемлемой частью договора, в следующих случаях и в предусмотренные ниже сроки:

4.1.1. В случае расхождения Общей Проектной площади жилого помещения и Фактической Общей площадью жилого помещения, полученной при проведении Обмеров и составлении кадастрового паспорта Многоквартирного дома и/или Квартиры (что наступит ранее).

Сторонами допускается однопроцентное отклонение Фактической Общей площади жилого помещения, установленной органами технической инвентаризации, от его Общей Проектной площади (Допустимое отклонение), не подлежащее дополнительной оплате Застройщику (возврату его стоимости Участнику).

В случае отклонения Фактической Общей площади жилого помещения от Общей Проектной площади жилого помещения более чем на 1% (Один процент), Цена договора уменьшается (увеличивается) на сумму возврата (доплаты), которая исключительно для выполнения условий настоящего пункта определяется как произведение площади расхождения, уменьшенной на соответствующую размеру Допустимого отклонения площадь, и стоимости одного метра квадратного, полученной при делении величины Цены договора на Общую Проектную площадь жилого помещения. При этом оплачиваемая площадь расхождения в сторону увеличения не может превышать 5 % (Пять процентов) Общей Проектной площади жилого помещения.

Соглашение об изменении Цены договора в случае, предусмотренном настоящим п.4.1.1, заключается Сторонами в пятидневный срок со дня получения Стороной соответствующего письменного уведомления заинтересованной Стороны о необходимости его заключения, направленного по адресу, указанному в настоящем договоре. Днем получения уведомления, направленного ценным письмом с описью вложения, считается дата календарного штампа почтового отделения связи получателя.

Возврат (доплата) осуществляется в течение 30 (Тридцати дней) со дня подписания Сторонами соответствующего Соглашения об изменении Цены договора.

Соглашение об изменении Цены договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации настоящего договора.

4.2. Оплата цены Договора осуществляется Участником (депонентом) до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в следующем порядке:

Сумма, указанная в п. 4.1 Договора оплачивается Участником путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в АО «АЛЬФА-БАНК», (далее Банк).

Участник/Депонент _____ ФИО _____

Информация о Банке- эскроу агенте, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Полное наименование: **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»**, место нахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810200000000593, ИНН 7728168971, БИК 044525593, адрес электронной почты mail@alfabank.ru, телефон: +7 495 620-91-91.

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

4.2.1. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор/ информацию о настоящем Договоре по системе дистанционного обслуживания и уведомляет Участника о необходимости подписания заявления на открытие счета эскроу.

Участник обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

Участник уплачивает Цену договора в размере и порядке, установленном договором, не ранее дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Данное условие Стороны признают существенным условием договора и обязательным к исполнению Участником.

4.2.2. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

4.2.3. Для получения Застройщиком денежных средств на счет № 40702810302940019579, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.4. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику на счет Участника, указанный в разделе 11 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.2.3. настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора, либо расторжение Договора по соглашению Сторон или на основании вступившего в законную силу решения суда;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.2.5. В случае уступки Участником, 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 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.

4.3. В случае нарушения установленного в Приложении № 2 к настоящему договору срока внесения очередного платежа Участник уплачивает Застройщику по его письменному требованию неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального Банка РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, т. е. нарушение сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на два месяца (как в случае, если цена Договора подлежит уплате единовременно, так и в течение определенного Договором периода)

При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в

одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения.

В случае отказа Застройщика от исполнения обязательств по договору по причине систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, в течение 30 (Тридцати) банковских дней после регистрации соглашения о расторжении договора, Участник обязуется по требованию Застройщика уплатить штраф в размере 10 (десяти) % от цены договора.

4.5. Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1, подлежит изменению в случае нарушения Участником сроков финансирования, указанных в п.4.2 и в Приложении № 2 настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению, что при нарушении вышеуказанных сроков, стоимость Объекта долевого строительства считается установленной в соответствии с прайс-листом, действующим на момент оплаты. Участником и Застройщиком подписывается Дополнительное соглашение к настоящему договору, которым изменяется п. 4.1 договора. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания указанного дополнительного соглашения осуществляется подача документов на регистрацию изменений в настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Воронежской области. В течение 5(пяти) рабочих дней со дня регистрации Дополнительного соглашения Участник обязан возместить Застройщику разницу между увеличенной Ценой договора и Ценой договора, указанной в первоначальной редакции в п. 4.1.

5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, назначению Объекта долевого строительства, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

5.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена проектной декларацией и договором), 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 (в случае, если отделка предусмотрена проектной декларацией и договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

5.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок,

согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

6. Условия привлечения Застройщиком средств участников долевого строительства

6.1. Условием привлечения средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7. Уступка права требования по договору

7.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Перевод Участником своего долга по настоящему договору на нового Участника долевого строительства допускается с письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Участник обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предоставить копию договора уступки права требования (перевода долга), зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством, а также выписку со счета эскроу, подтверждающую смену владельца счета.

8. Государственная регистрация

8.1. Договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Договор считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Стороны обязаны в течение десяти дней с момента подписания настоящего договора совершить действия, необходимые для государственной регистрации договора.

8.3. В случае уклонения или отказа Участника от совершения в течение предусмотренного п. 8.2. настоящего договора срока указанных в нем действий Застройщик вправе обратиться в суд за вынесением решения о регистрации договора.

8.4. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.5. Участник вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9. Управление Многоквартирным домом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

9.1. В течение двадцати дней со дня выдачи Застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по

передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом. До заключения договора управления многоквартирным домом между Участником, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление Многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления Многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на срок не более чем три месяца.

9.2. С момента передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику по передаточному акту или иному документу о передаче у Участника возникает обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

10. Особые условия

10.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по нему.

10.2. Участник даёт свое согласие на передачу после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома наружных инженерных сетей на баланс эксплуатирующей организации.

10.3. Подписанием настоящего договора Участник даёт своё согласие Застройщику на последующий залог Застройщиком прав аренды на земельный участок, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, и других жилых и нежилых помещений в строящемся Многоквартирном доме и не являющихся предметом договоров долевого участия в строительстве Многоквартирного дома, заключенных Застройщиком, каждому последующему залогодержателю в счёт обеспечения своих обязательств по договорам долевого участия, а также кредитной организации, в случае финансирования строительства кредитной организацией.

10.4. Участник принимает на себя обязательство сохранения внешнего вида фасада Многоквартирного дома в части фасада Объекта и его назначения (назначения его конструктивных частей) в соответствии с утверждённой на дату ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию проектной документацией.

Во избежание нарушения права других участников строительства Объекта на получение в собственность Объекта в Многоквартирном доме, архитектурный облик которого был выбран ими при заключении договоров долевого участия в строительстве Объекта, Участник обязуется:

10.4.1. сохранять архитектурные, колористические (цветовые), световые и прочие решения внешнего оформления фасада Объекта;

10.4.2. осуществлять изменение внешнего оформления и оборудования фасада Объекта исключительно в соответствии с утвержденным Застройщиком и/или Управляющей компанией, оказывающей услуги по управлению эксплуатацией Многоквартирного дома, дизайн-проектом, и с предварительного письменного согласия Застройщика и/или Управляющей компании.

Под изменением внешнего вида фасада понимается:

1) изменение колористического (цветового) решения и рисунка фасада, его частей;

2) замена облицовочного материала/установка не предусмотренного проектной документацией облицовочного материала;

3) существенные изменения большого участка фасада здания, такие как создание, изменение или ликвидация фундаментов, стен, перегородок, ограждений высотой более 1,5 м, входных групп, крылец, крыш, навесов, козырьков, декоративных элементов, дверных, арочных и оконных проёмов, а также их остекление;

4) несанкционированная установка на фасаде Объекта различного вида оборудования (включая внешние блоки кондиционеров или сплит-систем).

Нарушение Участником положений настоящего пункта Договора влечет обязанность приведения за свой счет внешнего вида фасада Объекта в состояние, предусмотренное проектной документацией на строительство Многоквартирного дома.

10.5. Участник принимает на себя обязательство в случае осуществления после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию замены входной двери Объекта и/или ее доборов и/или ручки и/или замка (его внешней накладки) сохранить размерные характеристики и цветовое решение исполнения входной двери Объекта в соответствии с утверждённой на дату ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию проектной документацией.

10.6. Участник дает свое согласие в случае необходимости на раздел и/или выдел из Земельного участка других земельных участков под строящиеся объекты и иные объекты недвижимости (жилые дома в целях ввода в эксплуатацию отдельных позиций, автостоянки, под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в п. 10.3 настоящего договора, и на последующую регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

10.7. Участник обязан письменно уведомить Застройщика об изменении места регистрации, места жительства, фамилии, имени, документа удостоверяющего личность, лицевого счета, телефона и/или другой информации. В случае нарушения обязанности по уведомлению Застройщика, последний считается исполнившим свое обязательство в случае обращения по реквизитам Участника, указанным при подписании договора.

10.8. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику фактически понесённые (произведённые) Застройщиком расходы/затраты по изготовлению и получению технического плана и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, уплатив соответствующую сумму Застройщику не позднее дня подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Оплата производится по следующим реквизитам:

ООО СЗ "Силени»

Р/счет: 40702810802940009173

Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044525593

Корр. счет: 30101810200000000593

10.9. Участник имеет право приступить к выполнению ремонтных и отделочных работ в Квартире только после передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче.

10.10. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что Застройщиком ему предоставлена исчерпывающая необходимая и достоверная информация о строящемся Многоквартирном доме и о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, как предусмотренная, так и не предусмотренная ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Законом от 07.02.1992 г. "О защите прав потребителей", включая описание местоположения строящегося Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки (в т.ч. благоустройства), а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме, которая позволила Участнику как потребителю осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения.

10.11. Настоящим Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию Многоквартирного дома.

В случае внесения существенных изменений в проектную документацию (корректировка проекта) на Многоквартирный дом (поименованных в ч.4 ст.4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации") в течение срока действия настоящего договора, Застройщик обязан уведомить об этом Участника

письменно путем направления почтового отправления любым почтовым сервисом либо под роспись не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения корректировки Застройщиком

В уведомлении должно содержаться указание на характер внесенных в проектную документацию изменений, предложение о заключении дополнительного соглашения к договору в связи с изменением проектной документации, срок направления Участником ответа на уведомление, который не может быть менее пяти дней со дня получения Участником уведомления

Заключенное сторонами дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию дополнительного соглашения, в десятидневный срок со дня получения Застройщиком подписанного Участником экземпляра дополнительного соглашения.

10.12. Претензионный порядок разрешения споров по договору обязателен для сторон. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) календарных дней с даты получения претензии стороной. Любые претензии, направляемые в рамках настоящего договора, могут быть направлены ценным письмом с описью вложения на адрес регистрации стороны, указанный в реквизитах сторон или путем вручения стороне (ее уполномоченному представителю) лично под расписку.

Претензия считается доставленной, если она направлена способом, указанным в настоящем Договоре, или возвращена оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от получения соответствующего почтового отправления или в связи с отсутствием стороны по указанному ею почтовому адресу.

10.13. Заключая настоящий Договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной, а также совершение Сторонами совместно или любой из Сторон Договора всех необходимых действий, связанных с указанными целями, включая ведение Застройщиком статистического учета заключенных им договоров участия в долевом строительстве.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество;
- год, месяц, дата рождения;
- место рождения;
- адрес проживания, контактные телефоны, e-mail;
- данные документа, удостоверяющего личность;
- семейное положение;
- социальное положение;
- образование, профессия;
- личное изображение.

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу (работнику Застройщика), которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти, исполнительным органам государственной власти Воронежской области, местного самоуправления, правоохранительным органам, судебным органам, органам прокуратуры и компетентным организациям (кредитные и банковские организации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, ООО Управляющая компания «ЛАД» (ИНН 3666139152)), а равно их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, со-

держашие персональные данные. Способы обработки: автоматизированный и неавтоматизированный, смешанный.

Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку персональных данных по настоящему Договору, **10 (Десять лет)** с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

Участник вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном Федеральным законом от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

10.14. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает свое полное и безоговорочное согласие с получением рекламно-информационных рассылок от Застройщика и его партнеров по любым каналам коммуникации, включая СМС-сервисы, в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи». Участник предоставляет Застройщику право сообщать Участнику любую информацию коммерческого и/или некоммерческого, информационного характера о новых акциях и предложениях Застройщика и/или отправлять рекламно-информационные материалы о третьих лицах посредством отправления смс-сообщения на номер телефона Участника и/или электронной почте Участника, указанных при заключении настоящего договора, а так же с использованием других средств передачи информации в течение 5 (пяти) лет со дня заключения настоящего договора.

При этом Участник может в любой момент отказаться от данного согласия путем направления Застройщику по тел. 8-800-700-15-10 или e-mail: sileni@internet.ru уведомления о прекращении указанного в настоящем пункте 10.13. договора согласия.

10.15. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

10.16. Все приложения и дополнительные соглашения к договору являются его неотъемлемой частью.

10.17. Данный договор заключен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; два экземпляра для Застройщика, по одному для Участника и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО СЗ "Силени"

Юридический адрес: Российская Федерация,

394068, Воронежская область, г Воронеж,

ул Хользунова, д. 38/11, офис 1;

ИНН: 3662996075

КПП: 366201001

ОГРН: 1153668022848

Р/счет: 40702810802940009173

Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044525593

Корр. счет: 30101810200000000593

Тел. 8-800-700-15-10

<http://www.krays.ru/>

Участник:

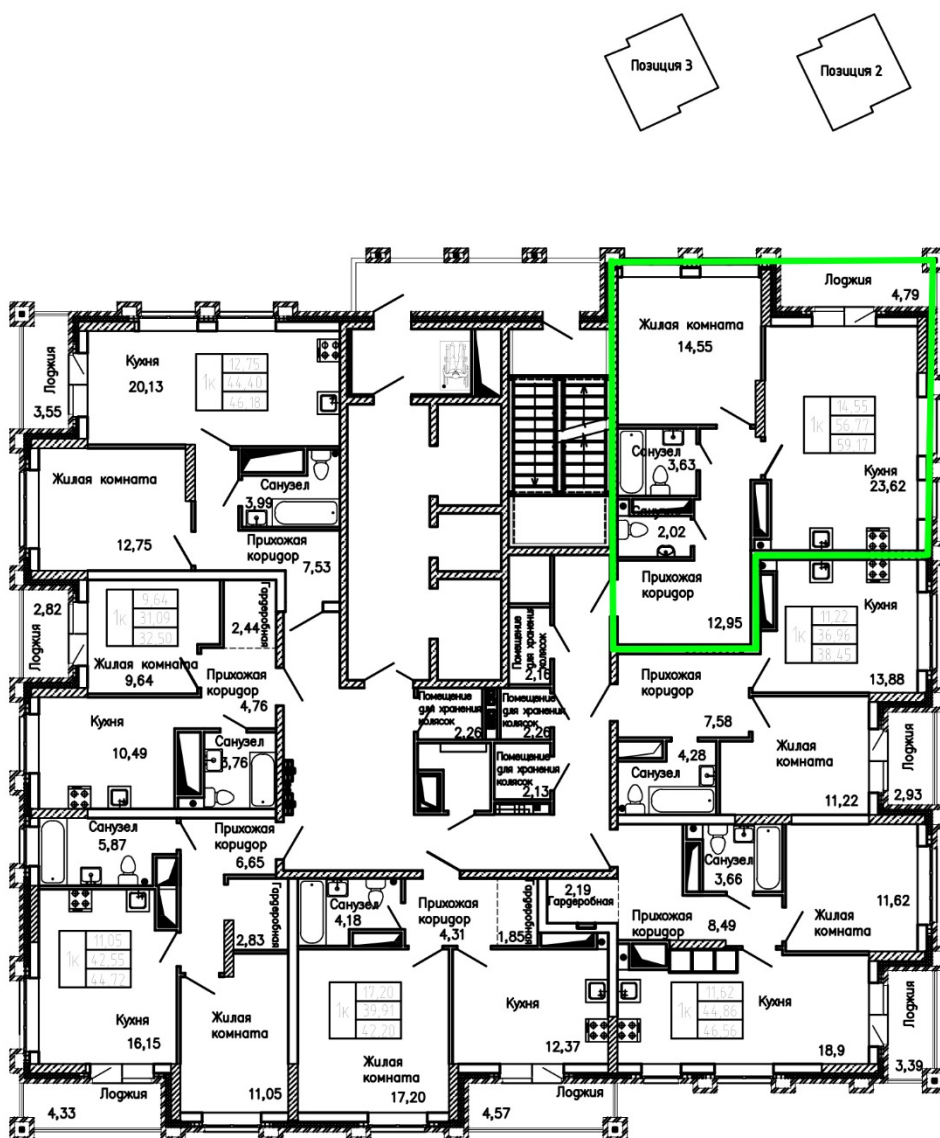
Номер мобильного телефона _____

Адрес электронной почты _____

Лысов А.В.

Местоположение объекта на плане
создаваемого жилого дома

План __ этажа
Позиция 1,2,3



Размер и сроки уплаты Цены договора

**№
платежа**

Срок уплаты Цены договора (части Цены договора)

Сумма, подлежащая оплате, руб.

1.

В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, регистрации настоящего договора

2.

Итого (цена договора):

**Техническая характеристика (состояние) Объекта долевого строительства
на момент передачи Участнику**

При передаче Квартиры расположенной в позиции 1,2,3 от Застройщика к Участнику степень готовности Квартиры следующая:

1. Установка входной двери;
2. Устройство межкомнатных перегородок;
3. Устройство перегородок санузлов;
4. Установка оконных блоков;
5. Устройство системы отопления с установкой приборов учета отопления во внеквартирном коридоре.
6. Монтаж стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета ХВС и ГВС во внеквартирном коридоре, без выполнения внутриквартирных трубных разводов и без установки сантехприборов;
7. Электромонтажные работы - внутриквартирная разводка без установки оконечных устройств. Приборы учета во внеквартирном коридоре;
8. Устройство стяжки пола (за исключением балконов или (и) лоджий);
9. Производится штукатурка стен всех помещений (за исключением балконов или (и) лоджий), с последующей шпаклевкой.
10. Не производится шпаклевка стен помещений ванной комнаты и санузла.
11. Потолок без отделки;
12. Остекление балкона/лоджии предусмотрено.