

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЛД-__

г. Воронеж

«__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЗОДЧИЕ», сокращенное наименование ООО СЗ «ЗОДЧИЕ», ОГРН 1063667255277, ИНН 3664074936, юридический адрес 394038, г. Воронеж, ул. Конструкторов, д. 31, оф. 4, в лице _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения ____-____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Объект недвижимости – Многоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Летчика Демьянова, 1; кадастровый номер 36:34:0403004:227, площадью 7286,0 кв. м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество «14» апреля 2023 г. сделана запись регистрации № 36:34:0403004:227-36/069/2023-1.

Указанный адрес Объекта долевого строительства является строительным адресом. По окончании строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекту долевого строительства будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора в частности являются следующие документы:

- Разрешение на строительство № 36-34-068-2023 от «28» июля 2023 г.

- Проектная декларация, которая включает в себя информацию о застройщике и о проекте строительства (далее по тексту «Проектная декларация»), размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет" на сайте: <http://нашаквартира.рф>; <https://наш.дом.рф>). Подписание настоящего Договора означает, что Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, а также со всей имеющейся у Застройщика разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), и у Участника долевого строительства отсутствуют какие-либо вопросы, представлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

1.4. Объекты долевого строительства (далее – Объект, Объект долевого строительства) – **жилое помещение (____ комнатная квартира)** общей площадью ориентировочно _____ кв. м. (включая площадь неотопливаемых помещений (лоджий/балконов): коэффициент 0,5/0,3), расположенное в многоквартирном доме, в осях _____, на __ (____) этаже (секция - __, номер на площадке - __, строительный номер - __), а также общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Техническая характеристика Объекта долевого строительства указана в п. 1.6. настоящего Договора. Расположение Жилого помещения указано в Приложение №1 к настоящему Договору.

1.5. В силу закона, обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

1.6. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства будет иметь следующую комплектацию: на входе в квартиру установлена входная дверь с внутренним замком; межкомнатные двери отсутствуют; наружные стены квартиры оштукатурены; межкомнатные и межквартирные стены не оштукатурены; установлены окна и балконные двери со стеклопакетами; стяжка по полу отсутствует; приборы отопления установлены и подключены к системе отопления; выполнен монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения без горизонтальных трубных разводов; отводы включают счетчик воды и шаровой кран; сантехническое оборудование (ванны, умывальники, раковины, унитазы, мойки) не устанавливаются; стояки канализации выполнены с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов; выполнена поквартирная разводка электрических сетей с выпусками электропроводки; электрические плиты не устанавливаются; слаботочные системы - в объеме проекта; остекление лоджий предусмотрено.

В отношении смесителей, шаровых кранов, счетчиков воды, электрических счетчиков, розеток, выключателей, сантехнических изделий т.д., гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем.

1.7. Стороны допускают отклонение общей площади (без учета площади балконов и лоджий) по результатам технической инвентаризации органами БТИ передаваемого Участнику долевого строительства Объекта от общей

проектной площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий) в пределах 5 (пяти) процентов, а равно отклонение общей площади передаваемого Участнику долевого строительства Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) от общей проектной площади Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) в указанных пределах.

Если общая фактическая площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов соответственно, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 3.1. настоящего договора. Уведомление осуществляется любым способом, в том числе, путем направления Участнику долевого строительства электронного письма на адрес, указанный в п. 11 Договора, либо СМС-сообщения на номер телефона, указанный в п.11 Договора, либо направления мгновенного сообщения с помощью сети Интернет (мессенджеры WhatsApp, Viber), либо посредством телефонного звонка.

Если фактическая общая площадь Объекта окажется меньше общей проектной площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий) а равно общая проектная площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) окажется меньше общей фактической площади передаваемого Объекта (с учетом балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов, то Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства.

1.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также Права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

2.1. Планируемый срок окончания строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2027 г. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи – не позднее 2 квартала 2028 года.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее 2 квартала 2028 г. Обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, возникает с даты подписания с Застройщиком передаточного акта. Застройщик вправе не осуществлять подписание передаточного акта, в случае наличия у Участника долевого строительства задолженности перед Застройщиком по настоящему Договору, при этом Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за нарушение срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего договора, а обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику Долевого строительства является встречным по отношению к исполнению обязательства Участника долевого строительства по погашению задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору.

Застройщик письменно, не позднее, чем за месяц до начала срока передачи Объекта долевого строительства, который будет указан в Уведомлении Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в пределах срока, указанного в абзаце 1 п. 2.2. настоящего Договора, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а Участник долевого строительства в течение срока, указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан прибыть к Застройщику, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, а также договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта долевого строительства и многоквартирного дома с организацией, обслуживающей указанный многоквартирный дом. Уведомление осуществляется любым способом, в том числе, путем направления Участнику долевого строительства электронного письма на адрес, указанный в п. 11 Договора, либо СМС-сообщения на номер телефона, указанный в п.11 Договора, либо направления мгновенного сообщения с помощью сети Интернет (мессенджеры WhatsApp, Viber), либо посредством телефонного звонка.

В случае, если в соответствии с абзацем 2 п. 2.1. настоящего Договора Застройщик готов досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, то Застройщик письменно, не позднее, чем за месяц до начала срока передачи Объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с указанием срока передачи Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства в течение 30 календарных дней с даты начала срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть к Застройщику, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, а также договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта долевого строительства и многоквартирного дома с организацией, обслуживающей указанный многоквартирный дом. Уведомление осуществляется любым способом, в том числе, путем направления Участнику долевого строительства электронного письма на адрес, указанный в п. 11 Договора, либо СМС-сообщения на номер телефона, указанный в п.11 Договора, либо направления мгновенного сообщения с помощью сети Интернет (мессенджеры WhatsApp, Viber), либо посредством телефонного звонка.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства; неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а 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.

Кроме того, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства; неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в сроки установленные в настоящем договоре или в соответствии с ним, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив Участнику долевого строительства уведомление по почте заказным письмом с описью вложения или вручив лично. Указанное право возникает у Застройщика не зависимо от истечения срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора или срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении при досрочном исполнении Застройщиком своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора, при этом какие-либо дополнительные выплаты Застройщиком Участнику долевого строительства, в том числе проценты за пользование указанными денежными средствами не производятся. Настоящий договор считается расторгнутым или с даты получения Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, или, если Участник не получает уведомление об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу - по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты отправления соответствующего уведомления Застройщиком.

2.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика об обнаруженных недостатках в жилом помещении (квартире). Явные недостатки выявляются при осмотре жилого помещения (квартиры) и обязательно должны быть отражены до подписания акта приема-передачи жилого помещения. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок не более 60 рабочих дней. В случае не уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

2.5. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет оформляет право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности жилое помещение (квартиру) не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в дверь замки, не устанавливать двери, не вселяться в объект долевого строительства. В случае нарушения указанного обязательства Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику причиненные такими действиями убытки. После регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру) Участник долевого строительства обязуется

проводить ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

3. Цена договора, сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства с округлением до одного рубля составляет _____ (_____) **рублей**. Участник долевого строительства обязуется перечислить сумму _____ (_____) **рублей 00 копеек** на счет эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.2. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1., осуществляется путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в АО "Банк ДОМ.РФ" (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон: 8-800-775-8686

Участник долевого строительства - Депонент – _____

Размер депонируемой суммы составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

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

3.3. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30.06.2028 г.

3.4. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее 3 рабочих дней после уведомления Застройщиком, подписать договор счета эскроу в отделении Банка.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

3.5. Для получения Застройщиком на расчетный счет денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, находящегося в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

3.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на его счет, указанный при открытии счета эскроу, как возвратный счет, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 3.5. 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;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора, указанных в настоящем разделе, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 3 % (три) процента.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора, указанных в настоящем разделе, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 5 % (пять) процентов.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора, указанных в настоящем разделе, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 10 % (десять) процентов.

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого

требования (далее по тексту настоящего пункта – уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение подлежит заключению сторонами в установленном законом порядке, и своим содержанием изменяет согласованные условия Договора относительно цены Договора и порядка ее оплаты. При этом Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать момент, когда он направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление.

Участник долевого строительства обязуется подписать указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания осуществить мероприятия по подаче дополнительного соглашения на государственную регистрацию.

Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора, установленную в соответствии с настоящим пунктом, в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения.

При отказе Участника долевого строительства от возмещения разницы, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения уведомления, Застройщик вправе расторгнуть договор в порядке, установленном ст. 5, ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, после любого из указанных в настоящем пункте периодов просрочки.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. обеспечить строительство многоквартирного дома своими силами и/или с привлечением других лиц.

4.1.2. получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.3. передать участнику долевого строительства объект долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, с учетом раздела 2 настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. осуществить оплату в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. не производить перепланировку и реконструкцию Объекта долевого строительства без письменного разрешения Застройщика до подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.3. принять объект долевого строительства в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

4.2.4. уведомлять Застройщика об изменении своих адреса и реквизитов, указанных в п.11 настоящего Договора в течение 5 рабочих дней с даты таких изменений. В случае не уведомления об изменении своих адреса и реквизитов, направление корреспонденции осуществляется Застройщиком по указанным в настоящем договоре адресу и реквизитам считается надлежащим.

4.2.5. После подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, Участник долевого строительства обязан заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта в соответствии с требованием статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. А также самостоятельно оплачивать расходы, связанные с эксплуатацией, обслуживанием, содержанием (текущий и капитальный ремонт Объекта), оплате коммунальных услуг согласно договору, заключенному между Участником долевого строительства и организацией, осуществляющей управление домом. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставления жилищно-коммунальных услуг после подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

4.2.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по оплате нотариального удостоверения настоящего Договора, расходы, связанные с осуществлением регистрации права собственности на Объект долевого строительства через нотариуса, иные расходы, связанные с нотариальным удостоверением, а также любые иные расходы, связанные с настоящим договором, которые не были предусмотрены действующим законодательством РФ на дату подписания настоящего Договора. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет все необходимые и достаточные действия по нотариальному удостоверению настоящего Договора, осуществлению регистрации права собственности на Объект долевого строительства через нотариуса.

4.2.7. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Договора долевого участия зарегистрировать Договор в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник долевого строительства принимает на себя все обязательства в части расходов, связанных с заключением дополнительных соглашений (в т.ч. и в связи с расторжением Договора), а также осуществляет все необходимые действия и несет все расходы, связанные с оформлением Объекта долевого строительства в собственность.

4.3. Участник долевого строительства выражает согласие на использование общего имущества объекта недвижимости, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, в том числе, посредством размещения наружной рекламы Застройщиком либо иным лицом, которому Застройщик передаст по своему усмотрению права на использование такого имущества посредством размещения рекламы, как в период строительства, так и в период эксплуатации жилого дома.

4.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение),

извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.5. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право самостоятельно вносить изменения в разрешительную, проектно-сметную документацию, технико-экономические показатели многоквартирного жилого дома и/или жилого помещения (квартиры), в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, площади жилого здания, площади квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади нежилых встроено-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменение назначения помещений, изменение состава благоустройства придомовой территории, плана благоустройства, общей площади и границ земельного участка, а также возможность размещения (строительства) на земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, а также возможность размещения подземного паркинга.

Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектно-сметной, разрешительной документации строящегося многоквартирного дома в состав которого входит объект долевого строительства, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с п.1.1. ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части площади жилого помещения (квартиры) (п. 1.7. настоящего Договора). Указанные изменения не являются основанием для изменения цены Договора.

4.6. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества жилого помещения (квартиры):

- проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта и/или многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем, жилого помещения (квартиры), места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора, проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ Земельного участка, в том числе в связи с разделом или выделом из него земельных участков и т.д.

- проектное и/или фактическое изменение, предусматривающее возникновение (удаление) козырьков подъездов, перил лестниц Объекта, сетей электро-, водо-, теплоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.7. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома предъявляемым к ним требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

4.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке изменять состав и характеристики малых архитектурных форм, в том числе, но не исключительно детские площадки, скамейки и т.д., и/или производить замену видов и месторасположения зеленых насаждений, предусмотренных проектной документацией.

5. Уступка прав требований по настоящему Договору

5.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается:

- после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований настоящего Договора;

- после получения Участником предварительного письменного согласия Кредитора, предоставившего Участнику кредитные средства для оплаты Цены договора (при наличии кредитного договора). Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора совершать уступку, отчуждать, обременять какими-либо иными обязательствами принадлежащие ему (им) права по данному договору.

5.1.1. Перевод долга Участником долевого строительства на нового участника долевого строительства осуществляется только с письменного согласия Застройщика и банка, указанного в п.5.1. настоящего Договора. Для получения согласия Застройщика Участник долевого строительства направляет Застройщику сведения, в форме проекта сделки по уступке прав требований по настоящему договору с переводом долга, в котором обязательно должно быть указано о предполагаемом новом участнике долевого строительства, стоимости сделки о переводе, порядке оплаты и погашении долга.

5.1.2. В течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства, Новый Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. Подписание Участником долевого строительства с новым Участником долевого строительства сделки по уступке прав требований по настоящему Договору, означает, что новый участник долевого строительства считается получившим подлинник настоящего Договора и ознакомленным с ним, в частности с п. 1.2., п. 1.3., п. 8.2. настоящего Договора, а также с текстом Проектной декларации, и подтверждает отсутствие у нового участника долевого

строительства каких-либо вопросов, замечаний к настоящему договору и Проектной декларации, смысл настоящего Договора и Проектной декларации новому участнику долевого строительства понятен.

5.4. В любом случае, в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между Участником долевого строительства и Новым участником долевого строительства, Новый Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае неисполнения Участником долевого строительства положений настоящего пункта сделка по переуступке прав требования между Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства является недействительной.

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

5.6. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п.1.1. настоящего Договора) не допускается.

6. Гарантии качества

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является получение разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, выданного уполномоченным органом.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен/создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;

в срок, согласованный Сторонами, при условии подтверждения указанных в настоящем пункте отступлений вступившим в законную силу решением суда или третьим лицом (экспертной организацией), выбранным Сторонами по взаимному согласованию, оформленному в письменной форме.

6.3. Участник долевого строительства с проектной документацией и правилами эксплуатации Объекта долевого строительства ознакомлен.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику по передаточному акту.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах Объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его части, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом.

6.6. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства (квартиры), является требование безвозмездного устранения недостатков. В этом случае срок устранения недостатков Застройщиком устанавливается в 60 рабочих дней с момента получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства.

6.7. Участник долевого строительства, обнаружив недостатки в Объекте долевого строительства (квартира) при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте осмотра квартиры либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти недостатки. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства (квартиру) без проверки лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки). При это Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником долевого строительства, но не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства (квартиры) и/или не были зафиксированы в

соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8. Правовое обоснование Договора. Ответственность за нарушение обязательств по Договору

8.1. Настоящий Договор заключается в целях урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

8.2. 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 РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные ей убытки сверх неустойки.

8.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия жилого помещения (квартиры) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств по принятию жилого помещения (квартиры), а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома и жилого помещения (квартиры) пропорционально доле Участника долевого строительства за период с момента получения уведомления о завершении строительства до момента подписания передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче жилого помещения (квартиры).

8.4. Застройщик не несет установленной действующим законодательством ответственности за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи жилого помещения (квартиры), в том числе в случае, если акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных настоящим Договором, и при отсутствии для Участника долевого строительства установленных настоящим Договором и действующим законодательством причин и оснований отказа от приемки жилого помещения (квартиры) и/или не подписания акта.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах: один Застройщику, один Участнику долевого строительства.

9.2. Настоящий договор и Проектная декларация прочитаны Участником долевого строительства, поняты им в полном объеме, каких-либо вопросов к тексту настоящего Договора и к тексту Проектной декларации Участник долевого строительства не имеет, последствия не соблюдения настоящего Договора участнику долевого строительства понятны. Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен одной из Сторон под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, злостного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не является Договором, который одна из Сторон была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

9.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящимся объектом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в разделе 1 настоящего Договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

В случае возведения на земельном участке иных многоквартирных домов Участник долевого строительства дает согласие на последующий залог земельного участка в соответствии с п.1 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства иных многоквартирных домов, возводимых на земельном участке.

9.4. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут решать, прежде всего, по обоюдному согласию путем переговоров. Досудебный претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий 30 календарных дней. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров, споры подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Застройщика.

10. Приложения к Договору

10.1. Приложение №1: Перечень жилых помещений, причитающихся Участнику долевого строительства.

Приложение № 2: Проектные характеристики Многоквартирного дома, Проектная характеристика квартиры (жилого помещения).

Приложение №3: Правила выполнения отделочных работ в квартире. Переустройство, перепланировка.

11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ООО СЗ «ЗОДЧИЕ»

Адрес: 394038, г. Воронеж, ул. Конструкторов, д. 31, оф. 4

ИНН 3664074936

КПП 366501001

ОГРН 1063667255277

р/с 40702810300470021885 в АО "Банк ДОМ.РФ"

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

Электронная почта: nashakvartira@bk.ru

Участник долевого строительства:

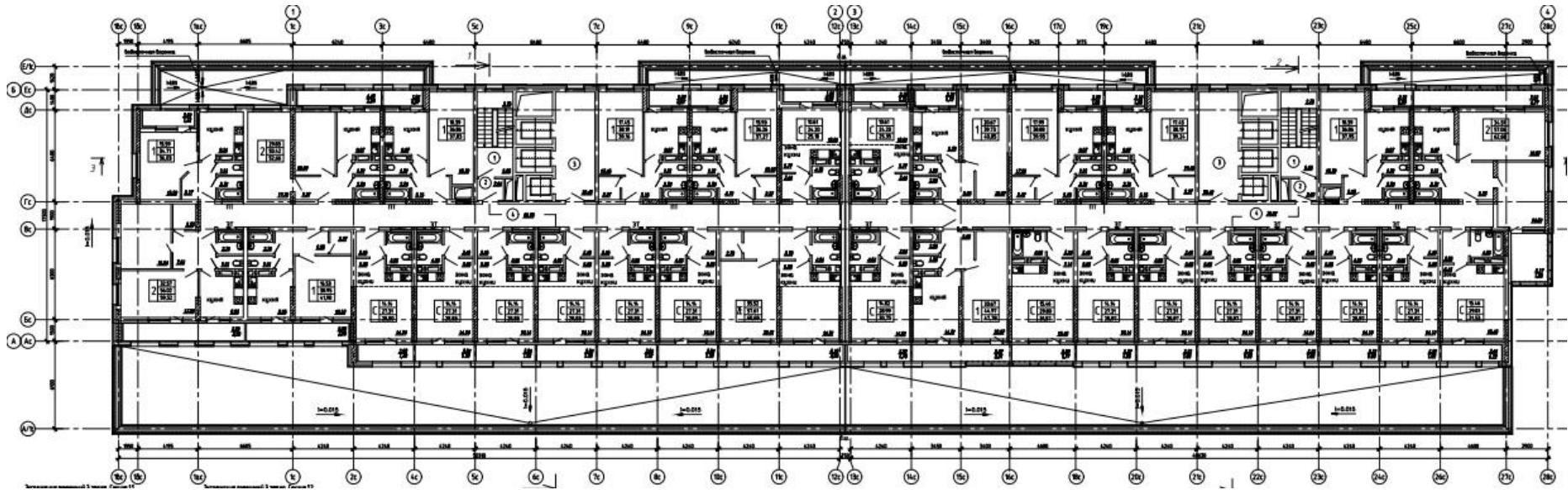
Гражданин РФ _____

_____ / _____ /

-----/-----./

План расположения

Объект долевого строительства (____комнатная квартира), секция -_, на _ этаже, строительный № _ в Многоквартирном многоэтажном жилом доме
(ЖК «Никитин»), расположенном по строительному адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Летчика Демьянова, 1



Подписи сторон:

Застройщик:
ООО СЗ «ЗОДЧИЕ»

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____

Проектные характеристики Многоквартирного дома

1	Вид	Многоэтажные многоквартирные жилые дома
2	Назначение	Основное для жилых домов – жилой дом для постоянного проживания граждан, вспомогательное – размещение объектов обслуживания жилой застройки (бытовое обслуживание, деловое управление, магазины) Подземная стоянка – постоянное хранение личных легковых автомобилей жильцов жилых домов
3	Количество этажей	24/26 (подземный паркинг на 207 машиномест)
4	Общая площадь	41 018,86 м ²
5	Материал наружных стен	Наружные стены выполнены монолитного железобетона и мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6	Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
7	Класс энергоэффективности	В (высокий)
8	Сейсмостойкость	Дополнительные мероприятия по определению сейсмостойкости проектируемых зданий не требуется, согласно отчету по геологическим изысканиям (6 менее баллов)

Проектная характеристика квартиры (жилого помещения) Объект долевого строительства

Строительный номер			
Этаж			
Оси			
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.			
Планируемая общая площадь (включая площадь балконов/ лоджий: коэффициент 0,3/0,5), кв.м.			
Техническое состояние на момент сдачи			
№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1	Комната		
2	Кухня		
3	Холл		
4	Ванная		
5	Туалет		
6	Лоджия		

Подписи сторон

Застройщик:
ООО СЗ «ЗОДЧИЕ»

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____

Правила выполнения отделочных работ в Квартире. Переустройство, перепланировка.

1. Лица, привлекаемые Участником долевого строительства для выполнения отделочных работ (далее - «работы»), должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, спискам. При этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения работ.

При нарушении привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима и (или) правил выполнения работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Участником долевого строительства лицами иным жильцам и (или) их имуществу.

Участник долевого строительства и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2 часы;
- соблюдать тишину в ночное время;
- не причинять беспокойства иным жильцам;
- не допускать складирование строительного мусора за пределами Квартиры. Строительный мусор складировается в месте, отведенном для этого эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом;
- осуществлять перевозку строительных материалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила.

2. Время проведения работ, если они нарушают тишину и покой иных жильцов: с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00. В выходные дни указанные работы не проводятся.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры, в том числе указанные в п. 5, 6, 7 настоящих Правил, могут проводиться только после оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру.

4. До проведения работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов, фреонопроводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

5. До проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

6. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения между эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, или Участником долевого строительства договора с ресурсоснабжающей организацией. При этом Участник обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, ресурсоснабжающей организацией, организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами и (или) организациями. В случае необходимости установки в Квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы и т. п.) Участник долевого строительства обязуется получить соответствующее согласование. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию (разрешение) на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предоставляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с

указанием адреса; копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений; пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

7. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольные переустройство и (или) перепланировку Квартиры, несет предусмотренную законодательством РФ ответственность. В случае если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с самовольными переустройством и (или) перепланировкой Квартиры, не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению ее в исходное (проектное) состояние.

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО СЗ «ЗОДЧИЕ»

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /