

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Воронежская область, Рамонский район, с. Ямное

_____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВИТ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора руководителя обособленного подразделения в Воронежской области СОБОЛЕВОЙ Ларисы Викторовны**, действующего на основании доверенности, реестровый номер 36/136-н/36-2020- 9-162 от 29 июня 2020 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области Макаровой Оксаной Викторовной, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 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, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить четырехсекционный жилой дом (позиция 23) по адресу: РФ, Воронежская область, Рамонский район, село Ямное, улица Ягодная, дом 17 (далее по тексту – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства _____комнатную квартиру (жилое помещение) (далее по тексту – «Объект» или «Квартира»), расположенную на _____этаже _____подъезда под условным номером _____, общей проектной площадью _____ кв.м. в Жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Квартира обозначена красным цветом на плане Квартиры (далее по тексту – «План Квартиры»), являющимся приложением № 1 к настоящему Договору; на Плане Квартиры в графической форме отображены расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и др.), а также местоположение Квартиры на соответствующем этаже Жилого дома.

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- вид Жилого дома – четырехсекционный многоквартирный жилой дом;
- этажность Жилого дома – 4 (четыре) этажа;
- общая площадь Жилого дома – 6204,2 кв.м;
- материал наружных стен Жилого дома - кирпич;
- материал поэтажных перекрытий Жилого дома - сборные ж/б многпустотные плиты;
- класс энергоэффективности Жилого дома - А;
- класс сейсмостойкости Жилого дома – С6. Сейсмичность в Воронежской области составляет 6 баллов, поэтому осуществление конструктивных мероприятий, повышающих сейсмостойкость здания, не требуются.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией: Назначение Квартиры – жилое помещение. Общая (проектная) площадь Квартиры включает в себя обозначенные на Плане Квартиры под соответствующими номерами комнат, вспомогательных помещений, лоджий, со следующими характеристиками:

- комната 1 - назначение – жилое помещение, общая площадь – _____ кв.м.;
- вспомогательное помещение 1- общая площадь – _____ кв.м.;
- вспомогательное помещение 2 – общая площадь – _____ кв.м.;
- вспомогательное помещение 3 – общая площадь – _____ кв.м.;
- лоджия, общая площадь – _____ кв.м., приведенная площадь с учетом понижающего коэффициента **0,5**, установленного Приказом Минстроя РФ от 25.11.2016 года № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» – _____ кв.м.

Общая площадь Квартиры, рассчитываемая в соотв. с п. 5 ст. 15 ЖК РФ (без учета общих площадей лоджий, веранд, балконов, террас) и подлежащая внесению в ЕГРН, составляет – _____ кв.м.

Общая приведенная площадь Квартиры, используемая для определения Цены Договора, состоит из суммы общей площади Квартиры (без учета общих площадей лоджий, веранд, балконов, террас) и общей приведенной площади лоджий, веранд, балконов, террас в Квартире с учетом понижающего коэффициента 0,5. Общая приведенная площадь Квартиры составляет _____ кв.м.

Общая площадь Объекта может быть изменена в результате изменения проектной документации Жилого дома не более чем на пять процентов.

1.2. Объект передается Участнику долевого строительства с проведенной в нем отделкой (отделочные работы): оштукатуривание стен - в коридоре, кухне, спальне и гостиной на поверхность стен наносится гипсовая простая штукатурка (согласно табл. 7.4 – Требования к оштукатуренным основаниям СП 71.13330.2017) с категорией качества поверхности – К2 (согласно табл. 7.5 – Требования к качеству поверхности в зависимости от типа финишного покрытия СП 71.13330.2017); в помещении лоджии на внутреннюю и часть боковых стен, примыкающих к помещениям Квартиры, крепится утеплитель и покрывается базовым армировочным слоем с использованием стеклотканевой сетки и нанесением защитного штукатурного слоя, полноценное оштукатуривание стен и кирпичного экрана под витражным остеклением лоджии не производится; в помещении санузла оштукатуривание стен не производится); продольные полосы на потолке, образованные геометрическими формами смежных плит перекрытий (русты), заделываются по ТКДЗиС Серия 2.140-1, выпуск 1, лист 14.

1.3. В Квартире производятся следующие работы: установка входной металлической двери в Квартиру, установка оконных и дверных балконных блоков; холодное водоснабжение в объеме стояков и разводки с установкой запорной арматуры на кухне (без установки кухонной мойки) и прибора учета водопотребления, канализация в объеме стояков без поквартирной разводки; стяжка полов; отопление с разводкой и установкой терморегуляторов (2-х контурного газового котла и радиаторов отопления в жилых комнатах и на кухне); электромонтажные работы с подачей напряжения по Квартире с монтажом электропроводки, с установкой прибора учета электропотребления; газоснабжение в объеме стояков, запорнорегулирующей арматурой и прибором учета газопотребления.

1.4. Строительство Жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № **36-315-518-2018 от 01 июня 2018 года.**

Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома: № **36:25:6945026:5293**, общая площадь земельного участка – **4 153,0** кв.м.

Объект свободен от прав третьих лиц, не состоит под арестом, в споре, в залоге, не имеет иных обременений.

1.5. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Квартиры и Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, и составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ рублей за 1 (Один) кв.м. общей приведенной площади Квартиры.

2.2. В случае полной и единовременной оплаты по Договору цена Договора остается неизменной до момента окончания исполнения Сторонами обязательств по Договору, если иное не указано в настоящем Договоре.

95 (Девяносто пять) процентов денежных средств от Цены Договора направляются Застройщиком на возмещение затрат на строительство Объекта,

5 (Пять) процентов денежных средств от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика.

2.3. Цена Договора составит _____ (_____) рублей из расчета _____ рублей за 1 (Один) кв.м. площади Квартиры, из которых: _____ (_____) рублей Участник оплачивает из собственных средств и _____ (_____) рублей за счет кредитных средств Банка.

2.4. Оплата Участником долевого строительства цены Договора осуществляется путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства у Эскроу-агента, на следующих условиях:

- депонируемая сумма – цена Договора в полном объеме;

- срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома – **30.06.2025** года;

- способ предоставления Застройщиком Банку документов для получения денежных средств со счета эскроу – на бумажном носителе;

- документы, подлежащие предоставлению Застройщиком Банку, для получения денежных средств по счету эскроу: заверенная Застройщиком копия разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию;

- по предоставлении Застройщиком предусмотренных Договором документов Банк перечисляет денежные средства Застройщику по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора;

- сведения о Эскроу-агенте:

- наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- фирменное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- место нахождения: 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 90А (ОО «Воронежский»);
- адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10 (Центральный офис);
- адрес электронной почты: escrow@domrf.ru; □
- номер телефона: +7(473)206-56-57.

2.5. Участники долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном в п. 2.4. Договора, в следующие сроки, но в любом случае до ввода Жилого дома в эксплуатацию.

- взнос в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником за счет собственных средств в срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области настоящего Договора;

- взнос в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником за счет кредитных средств посредством безотзывного покрытого аккредитива, который открывается банком-эмитентом на следующих условиях:

Участник долевого строительства выплачивает Сумму в размере ____ (_____) рублей за счет кредитных средств, предоставляемых _____

_____ (далее также – Кредитор), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, по кредитному договору № _____ от _____ г., заключаемому в городе Воронеже между Участником долевого строительства и Кредитором, (далее - «Кредитный договор»).

2.5.1. Оплата производится путем перечисления денежных средств на счет эскроу в безналичной форме с использованием Аккредитива. Собственные денежные средства и кредитные денежные средства Участников долевого строительства в размере ____ (_____) рублей выплачиваются Участником долевого строительства Застройщику посредством безотзывного покрытого аккредитива, который открывается банком-эмитентом АО «Россельхозбанк» на следующих условиях:

- Платательщик: _____;

- Банк-эмитент и исполняющий банк: _____;

- Сумма аккредитива: _____;

- Срок действия аккредитива: _____ календарных дней с даты открытия;

- Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВИТ-СТРОЙ»

Расчетный счет 40702810620510005285 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

- Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик;

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.5.2. Договора.

Перечисление кредитных средств производится Участником после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней, считая с момента предоставления Банку Участником оригинала или скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) или оригинала или скан копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора.

2.5.2. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

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

- Эскроу-агент: наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- фирменное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- место нахождения: 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 90А (ОО «Воронежский»);
- адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10 (Центральный офис);
- адрес электронной почты: escrow@domrf.ru;
- номер телефона: +7(473)206-56-57.

2.6. При регистрации права собственности Участник долевого строительства на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершеного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности участника долевого строительства на Объект недвижимости.

2.7. Право требования передачи Объекта и оформления этого Объекта в собственность Участника долевого строительства возникают у него с момента полного исполнения Участниками долевого строительства обязательств по оплате настоящего Договора с использованием кредитных средств и после государственной регистрации настоящего Договора. В соответствии с договором о залоге указанных прав, заключаемым Банком и Участником долевого строительства в целях обеспечения исполнения обязательств Участника долевого строительства по кредитному договору, права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента их возникновения и до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект и регистрации ипотеки завершеного строительством объекта в силу Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в пользу Банка. При этом договор о залоге прав требования заключается в случае отсутствия на настоящем договоре, прошедшем государственную регистрацию, отметки об ипотеке в силу закона в пользу Банка.

2.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

2.9. В случае изменения по завершении строительства Жилого дома фактической общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых) по отношению к проектной, установленной в п. 1.1. Договора, Стороны производят перерасчет цены Договора по правилам настоящего раздела Договора.

2.10. Если фактическая общая площадь Объекта (с лоджиями, балконами, верандами, террасами и холодными кладовыми, площадь которых учитывается с понижающими коэффициентами, предусмотренными настоящим Договором) в соответствии с техническим планом будет больше проектной площади, при этом разница составит более чем 5 (Пять) процентов проектной площади Объекта, указанной в п. 1.1. Договора, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене __рублей 00 копеек за 1 кв. м, в течение 90 (девяносто) дней с момента уведомления Застройщиком Участников долевого строительства об этом.

2.11. Если фактическая общая площадь Объекта (с лоджиями, балконами, верандами, террасами и холодными кладовыми, площадь которых учитывается с понижающими коэффициентами, предусмотренными настоящим Договором) в соответствии с техническим планом

будет меньше проектной площади, при этом разница составит более чем 5 (Пять) процентов проектной площади Объекта, указанной в п. 1.1. Договора, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене ____ рублей 00 копеек за 1 кв. м, в течение 90 (девяносто) дней с момента получения технического плана.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта. При этом информация о ходе выполнения работ по строительству Объекта может быть доведена до Участника долевого строительства путем размещения данной информации на публичном ресурсе сайта наш.дом.рф.

3.1.2. Завершить строительство и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию до **31.12.2024** года.

Застройщик вправе завершить строительство Жилого дома и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию раньше предусмотренного в настоящем пункте Договора срока.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный в абзаце первом настоящего пункта Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения сроков окончания строительства.

Изменение предусмотренного Договором срока окончания строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, и условиями настоящего Договора.

3.1.3. Передать Объект Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в срок не позднее **28.02.2025** года.

Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи раньше предусмотренного в настоящем пункте Договора срока. При этом в целях установления точных даты и времени передачи Объекта Застройщик за три недели до запланированного им срока передачи Объекта, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности к передаче Объекта (п. 3.2.1 настоящего Договора).

3.1.4. Обеспечить подключение Жилого дома к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, электроснабжение, канализация). Подключение Жилого дома к основным инженерным сетям газоснабжения обеспечивается на вводе в Жилой дом по границе согласно акту балансового разграничения с ресурсоснабжающей организацией.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта приступить к принятию Объекта от Застройщика и принять Объект в сроки, которые указаны в данном сообщении.

Сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта Застройщик направляет Участнику долевого строительства любым из нижеследующих способов:

➤ предоставлением сообщения Участнику долевого строительства или уполномоченному им лицу (в том числе законному представителю) нарочно под расписку (подпись) о получении сообщения;

➤ направлением сообщения по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре или дополнительно сообщенному Участником долевого строительства почтовому адресу;

Сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта считается полученным Участником долевого строительства в дату:

▪ указанную в расписке Участника долевого строительства или его представителя о получении сообщения при предоставлении данного сообщения нарочным;

▪ определяемую согласно отчету почтовой службы об отслеживании на сайте данной службы в качестве даты вручения адресату корреспонденции, содержащей сообщением Застройщика о готовности Объекта к передаче;

▪ определяемую согласно отчету почтовой службы об отслеживании на сайте данной службы в качестве даты поступления корреспонденции, содержащей сообщением Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта, в отделение почты получателя (адресата), если вручение данной корреспонденции не состоялось по причине выбытия получателя (адресата) в другое место без извещения об этом Застройщика;

▪ определяемую согласно отчету почтовой службы об отслеживании на сайте данной службы в качестве даты поступления корреспонденции, содержащей сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, в отделение почты получателя (адресата), если данная корреспонденция не была востребована Участником долевого строительства из почтового отделения в установленные Правилами оказания услуг почтовой связи сроки.

3.2.2. Принять Объект по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном пп. 3.2.1, 3.3. Договора, и в указанный в п. 3.1.3 Договора срок.

3.2.3. После оформления передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей дом в управление, договор на управление Жилым домом о предоставлении коммунальных услуг и о содержании и ремонте Жилого дома и придомовой территории.

3.2.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Участника долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

Уступка права требования осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участника. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

3.2.5. Участник долевого строительства вправе требовать передачи Объекта долевого строительства в сроки и порядке, установленные настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

3.2.6. Участник долевого строительства вправе использовать Объект в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку Объекта до оформления на него права собственности. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации вышеуказанного права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Стороны устанавливают следующий порядок передачи Объекта:

3.3.1. В определяемый в соответствии с условиями настоящего Договора срок на принятие Объекта Участник долевого строительства в присутствии представителя Застройщика, уполномоченного на подписание документа о передаче Объекта (далее по тексту – «передаточный акт»), осуществляет осмотр Объекта.

3.3.2. В случае если в результате осмотра Объекта Участником долевого строительства будет выявлено, что Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, но при отсутствии существенных нарушений требований к качеству Объекта (п. 3.3.3 настоящего Договора), Участник долевого строительства обязуется подписать с Застройщиком Акт приема-передачи Объекта с указанием в данном Акте (в приложении к Акту приема-передачи Объекта) перечня недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком, даты и времени последующего осмотра и приема Объекта.

3.3.3. Для целей настоящего Договора существенным недостатком признается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.

Если в процессе приемки Объекта Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонения горизонтальных и вертикальных плоскостей, а также любых других, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, т.е. не исключают возможность проживания, Участник долевого строительства не имеет оснований для отказа в принятии Объекта по Акту приема-передачи. В этом случае Участник долевого строительства вправе указать выявленные замечания в Акте приема-передачи (в приложении к Акту приема-передачи Объекта).

3.3.4. Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 45 дней со дня подписания передаточного акта или в иной согласованный Сторонами срок.

3.3.5. В случае отказа Застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении

выявленных недостатков или неудовлетворении его в срок, установленный в п. 3.3.4 Договора, Участник вправе обратиться к Застройщику или в суд с требованием о соразмерном уменьшении цены Договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

3.3.6. При непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены Договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

3.3.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от осмотра и принятия Объекта, в том числе, но не исключительно, в случае не востребования из почтового отделения извещения, содержащего сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта, или не явки для принятия Объекта Участника долевого строительства (надлежаще уполномоченного им лица), получившего сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта (п. 3.2.1 настоящего Договора), или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного сообщением Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта для принятия Объекта Участником долевого строительства, вправе по своему усмотрению составить односторонний акт о передаче Объекта (с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства).

3.3.8. Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки Объекта при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в Акте приема-передачи, либо в ином согласованном Сторонами документе были зафиксированы эти недостатки. Участник долевого строительства, принявший Объект без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

3.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Жилого дома, других(ого) земельных(ого) участков(а) под иные объекты недвижимости (нежилые (технические) здания и строения, парковки, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Жилого дома, с целью их ввода в эксплуатацию и последующей государственной регистрации права собственности (аренды) Застройщика на данные объекты и образуемые (измененные) земельные участки с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Жилого дома и Объекта, внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также дает согласие на внесение Застройщиком изменений в проект строительства.

3.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на возможность в дальнейшем внесения изменений в проектную документацию в части корректировки (изменения) элементов благоустройства территории, технико-экономических и иных показателей (параметров) Жилого дома.

3.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на размещение Застройщиком крышных, рекламных и информационных конструкций на фасаде Жилого дома, а также иных конструкций информационного характера, в том числе предусмотренных проектом строительства.

3.7. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

а) в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, ненормативных актов, решений, блокирующих или затрудняющих исполнение Застройщиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору в согласованные Сторонами сроки (в том числе, но не исключительно, введение любых ограничительных (карантинных) мер, действие которых будет распространяться на участок строительства Жилого дома либо обязательства, составляющие предмет настоящего Договора).

3.8. Положения, предусмотренные пунктами 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.7. настоящего Договора, являются существенными условиями Договора, при отсутствии которых Договор не был бы заключен Застройщиком, данные положения могут быть исключены из текста Договора только путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

3.9. Для обмена документами, предусмотренными законодательством РФ и настоящим Договором, Стороны используют следующие адреса электронной почты:

- vit_stroy_yamnoe@mail.ru (адрес Застройщика),
- _____ (адрес Участника долевого строительства).

4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору – размещение денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу в уполномоченном банке. Право залога на земельный участок с кадастровым номером: **36:25:6945026:5293** у Участника долевого строительства не возникает в соотв. с ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

5. КАЧЕСТВО КВАРТИР. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества передаваемого Объекта является выполнение в полном объеме и с должным качеством перечня работ, указанных в п. 1.2. Договора.

5.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет со дня передачи его Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства (п. 5.3 настоящего Договора), а также указанных в п.п.5.4 и 5.5 настоящего Договора имущества и отделочных работ.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, в том числе (но не исключительно) систему холодного водоснабжения В1 (трубопроводы, краны шаровые, счетчик холодной воды, ФГО), систему внутриквартирной разводки воды Т3 (трубопроводы, краны шаровые, ФГО), систему электроснабжения (квартирный распределительный щит), систему газоснабжения (гибкую подводку, газовый счетчик, краны шаровые, систему контроля загазованности САКЗ), систему отопления (котел отопительный газовый, радиаторы алюминиевые, краны радиаторные RD, воздухоотводчики), систему вентиляции (вентилятор канальный вытяжной с обратным клапаном), составляет 3 года со дня оформления в соответствии с условиями настоящего Договора первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.4. Гарантийный срок на входящее в комплектацию Объекта имущество: дверь входная (включая дверную коробку, дверное полотно, дверные ручки, замки, иную фурнитуру, наличники, откосы), окна (включая оконные и балконные блоки, остекление лоджий, ручки, фурнитуру, подоконники) равняется гарантийному сроку, установленному производителями, поставщиками на данное имущество.

5.5. Гарантийный срок на отделочные работы (п. 1.2 настоящего Договора), входящие в состав передаваемого Объекта, устанавливается сроком в 1 (один) год и исчисляется со дня оформления в соответствии с условиями настоящего Договора первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.6. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки капитального строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи Объекта, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в девятидневный срок с момента получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства об этих недостатках.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, технической (проектной, рабочей) документации на Объект, инструкции по эксплуатации Объекта и иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, технического обслуживания, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При недостижении согласия Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Досудебный порядок урегулирования возникших в связи с заключением, исполнением, прекращением (расторжением), признанием недействительным настоящего Договора споров является обязательным для Сторон настоящего Договора.

6.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта, и кроме того, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Жилого дома и Объекта пропорционально доле Участник долевого строительства за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до момента подписания передаточного акта, либо составления Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке.

7.4. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств в натуре.

7.5. Ответственность Сторон в иных случаях определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента их возникновения с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт-событие. Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. При оформлении Квартиры в собственность размеры общей и жилой площади принимаются по данным технического плана, которые могут отличаться от проектных, учтенных в п. 1.1 договора, т.к. по методике обмера БТИ в общую и жилую площадь не включается площадь лоджий (балконов). Оплата стоимости квартиры производится с учетом площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней письменно извещать друг друга. Исполнение обязательств Стороной настоящего Договора по адресам и реквизитам, указанным в настоящем Договоре, до получения от другой Стороны соответствующего уведомления об их изменении будет считаться должным и надлежащим.

Застройщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9.3. Все приложения, изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме в виде дополнительных соглашений и являются неотъемлемой частью Договора.

9.4. В случае прекращения договора или наступления иных событий, с которыми закон связывает возможность возврата денежных средств, размещенных на счете эскроу, возврат денежных средств осуществляется Эскроу-агентом путем перечисления на счет № _____, открытый Участником долевого строительства в _____.

При этом Застройщик обязуется уведомить Банк о расторжении настоящего Договора в письменном виде не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты расторжения путем направления с уведомлением о вручении.

При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

9.5. Любая информация о предмете и условиях Договора является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Договор составлен на пяти листах в четырех подлинных и идентичных экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для органа регистрации прав, четвертый - для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «ВИТ-СТРОЙ»

г. Санкт-Петербург, Вознесенский просп., д.20, лит. А, пом. 1Н адрес для почтовой корреспонденции: 396005, Воронежская обл., Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Советская, д. 1-а тел.: (47340) 4-97-37

ИНН 7842475456, КПП 783801001

Расчетный счет 40702810620510005285 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411.

Директор – руководитель обособленного подразделения _____ Л. В. Соболева

Участник долевого строительства:

Тел.: _____