

**ДОГОВОР №10/
об участии в долевом строительстве жилого дома**

Рязанская область, Рязанский район

2023 г.

Мы, нижеподписавшиеся: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ»**, (сокращенное название – ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ»), ИНН 6234190855, КПП 623401001, местонахождение: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Маяковского, д.49, лит А1, пом. Н24, каб.8, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Рязанской области 03.07.2020 года за основным государственным регистрационным номером 1206200006880, в лице генерального директора **Чуклова Сергея Николаевича**, назначенного на должность Решением № 1 Учредителя ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ» от 26 июня 2020 года, действующего на основании устава ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ», утвержденного Решением Участника Общества Решение № 1 от 26.06.2020 года, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Рязанской области от 03.07.2020 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **гг. _____**, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а раздельно «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Участник долевого строительства» принимает участие в финансировании строительства жилого многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: Рязанская область, Рязанский район, с. Дядьково. Многоквартирный жилой дом №10.

- Многоквартирный жилой дом №10, количество этажей – 18: 1-подземный, количество секций – 1 шт., общая площадь здания – 13020,63 м², строительный объем – 49436,22 м³, в т.ч. ниже нуля – 2438,79 м³, площадь застройки – 927,84 м² количество квартир – 263 шт., общая площадь квартир 8956,83 м², площадь нежилых помещений 249,92 м², площадь земельного участка 4593 кв. м., кадастровый номер 62:15:0050113:4992, материал наружных стен и каркаса – кирпич, монолитный железобетон, материал перекрытий – железобетон, класс энергоэффективности – С повышенной, сейсмостойкость – не требуется, расположенный по адресу: Рязанская область, Рязанский район, с. Дядьково. Строительный номер, проектная и расчетные площади квартиры, указанные в п. 1.2, подлежат уточнению после окончания строительства дома согласно данным технической инвентаризации квартиры.

1.2. После окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты «Участником долевого строительства» оговоренной настоящим Договором суммы, «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» по Акту приема-передачи объект долевого строительства (далее «Квартира») со следующими основными характеристиками:

	Количество комнат	
Номер квартиры (условный, в соответствии с проектной декларацией)		
	Этаж	
	Общая проектная площадь квартиры	
	Проектная площадь квартиры	
	Жилая площадь	
	Площадь балконов	
	Площадь лоджий	
	Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение

а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанную квартиру. План и местоположение квартиры, подлежащей передаче в собственность «Участнику долевого строительства» на основании настоящего договора, указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Планируемый срок передачи Застройщиком квартиры «Участнику долевого строительства» – 3 квартал 2026 года.

1.4. Строительство многоквартирного дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 62:15:0050113:4992, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие многоквартирные дома этажностью до 16-18 этажей, площадью: 4593 (четыре тысячи пятьсот девяносто три) кв. м., адрес (местоположение): Рязанская область, Рязанский район, с. Дядьково, на основании:

- Разрешения на строительство № 62-15-80-2023 от 18.09.2023 года, выдано Главным Управлением Архитектуры и Градостроительства Рязанской области.

Вышеуказанный земельный участок принадлежит ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ» на основании договора купли-продажи б/н от 10 июля 2023 года. Право собственности на земельный участок подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области 20 июля 2023 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 июля 2023 года сделана запись о регистрации № 62:15:0050113:4992-62/058/2023-8.

1.5. «Участник долевого строительства» одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обмеру земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, а так же на раздел, выдел, перераспределение, присвоение адреса, кадастровый учет, регистрация прав, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков. Иного документы, выражающего согласие «Участника долевого строительства», не требуется.

1.6. Застройщик имеет исключительное право без согласования с «Участником долевого строительства» на изменение проекта указанного дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций дома, изменение этажности/количества этажей, изменение строительного объема, изменение общей площади здания, изменение количества квартир, изменение фасада.

1.7. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует «Участнику долевого строительства», что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.8. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте наш. дом. рф.

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

Глава 2. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры). Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи.

2.2. «Участник долевого строительства» осуществляет финансирование путем перечисления денежных средств на счет эскроу в размере _____ рублей, исходя из цены одного кв. метра балкона/лоджии ___ рублей расчетной площади квартиры ___ кв. м., согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 года № 854 пр. (где коэффициент балкона – 0,3 от общей площади жилого помещения, 0,5 для лоджий).

2.3. «Участник долевого строительства» обязуется уплатить ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ» указанную в п. 2.2. настоящего договора денежную сумму в размере _____ рублей за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

- _____ рублей за счет собственных средств в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

«Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета «Участника долевого строительства» (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшей перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

(сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

Депонент: (_____)

Бенефициар: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ»

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 18 сентября 2026 (восемнадцатое сентября две тысячи двадцать шестого года).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу:

- _____ рублей за счет собственных средств в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы – _____ рублей.

2.4. Датой платежа считается дата поступления денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу ПАО Сбербанк.

2.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи «Участнику долевого строительства» может иметь отклонения от общей приведенной площади Объекта (проектной). Окончательный расчет по договору производится на основании данных кадастрового учета и инвентаризации (контрольных обмеров ПИБ). В случае изменения площадей по контрольным, после приемки, разница компенсируется соответственно «Участником долевого строительства» или Застройщиком из расчета, указанного в п.2.2. до подписания Акта приема передачи объекта долевого строительства. При расхождении общей приведенной площади Объекта (проектной) и фактической площади Объекта долевого строительства менее или равном 1% (одному проценту), разница Сторонами не компенсируется. Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта менее 5% (Пяти процентов) существенными изменениями.

2.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.7. Просрочка внесения платежа (уплата Цены Договора) на срок более чем 2 (Два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке.

2.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора, предусмотренных Законом (просрочка внесения «Участником долевого строительства», при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца при поэтапном внесении платы), «Застройщик» вправе расторгнуть договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», (далее – Закона) предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении «Участником долевого строительства» такого требования и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным Законом (просрочка внесения «Участником долевого строительства», при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца при поэтапном внесении платы), «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

Глава 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В обязанности «Застройщика» входит выполнение следующих видов работ:

- Общестроительные работы, в соответствии с проектом
- Штукатурка кирпичных стен простая (кроме санузлов и откосов)
- ПВХ-окна с 2х камерным стеклопакетом (без установки подоконников и откосов)
- Работы по отоплению (согласно проекту)
- Наружные и внутренние коммуникации (подводка холодной воды, канализации)
- Установка электрооборудование (розетки, выключатели, эл.щиток, счетчик, эл.проводка)
- Устройство полов (согласно проекту)
- Установка счетчиков расхода воды
- Остекление балконов ПВХ профилем (если предусмотрено проектом)
- Установка входной двери
- Установка газового котла (согласно проекту)

3.1.1. «Участник долевого строительства» обязуется за 3 (три) месяца до истечения срока, предусмотренного п.1.3 настоящего договора, произвести оплату:

- постановки на кадастровый учет объекта долевого строительства (квартиры);
- фасадной корзины под кондиционеры.

3.2. Чистовая отделка квартиры, установка межкомнатных дверей, водоканализационная разводка от стояков до сантехнических приборов, комплектация сантехническими и электроприборами производится «Участником долевого строительства» за свой счет и своими силами, или силами «Застройщика» по согласованию, только после подписания акта приема-передачи квартиры. Квартира передается «Участнику долевого строительства» под отделку строго после подписания акта приема-передачи квартиры под отделку.

3.3. Одновременно с подписанием настоящего договора, «Участник долевого строительства» извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком.

3.4. Организация, осуществляющая функции управления жилым фондом, заключает договоры на поставку электроэнергии, техническое обслуживание инженерных сетей.

3.5. «Участник долевого строительства» осуществляет затраты на энергоресурсы по эксплуатации мест общего пользования дома, а также по эксплуатации инженерных сетей и коммуникаций, с момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.6. Строительный и бытовой мусор, возникающий в ходе проведения ремонтных и отделочных работ в Квартире «Участник долевого строительства» обязуется хранить в Квартире, вывоз осуществлять своими силами и средствами в специальные места его хранения и утилизации, не допуская загрязнение общих помещений Дома и прилегающей к Дому территории.

3.7. «Участник долевого строительства» несет расходы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома пропорционально площади квартиры и (или) других объектов, с момента фактического подключения инженерных коммуникаций, согласно счетам, выставяемым эксплуатирующими организациями.

3.8. «Участник долевого строительства» производит оплату коммунальных услуг с момента установки счетчиков учета коммунальных ресурсов.

3.9. Инженерные сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, на баланс эксплуатирующих организаций передает организация, осуществляющая функции управления жилым фондом.

3.10. Регистрация договора, дополнительных соглашений, права собственности совершаются «Участником долевого строительства» самостоятельно и за свой счет. Право собственности «Участника долевого строительства» на квартиру возникает у него с момента регистрации в порядке, определенном законодательством РФ.

3.11. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга немедленно. Действия, совершенные по старым почтовым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств; сторона, отсутствующая по адресу, указанному ею как ее почтовый адрес, и в связи с этим не получающая почтовую корреспонденцию, считается уведомленной обо всех фактах, указанных в неполученных ею уведомлениях, направляемых ей другой стороной. Отсутствующая сторона не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции. Неисполнение «Участником долевого строительства» данной обязанности снимает с «Застройщика» всю ответственность за неисполнение Договора, в том числе в части ответственности за просрочку передачи квартиры в установленный срок. Неполучение «Участником долевого строительства» уведомлений «Застройщика» более 2-х раз по указанному «Участником долевого строительства» адресу в настоящем Договоре расценивается как односторонний отказ «Участника долевого строительства» от исполнения настоящего Договора и предоставляет «Застройщику» право не исполнять свои обязательства перед «Участником долевого строительства», заявить в судебном порядке о расторжении Договора. По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование «Участника долевого строительства» по электронной почте, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам «Участника долевого строительства», указанным в разделе договора «Реквизиты и подписи сторон». «Участник долевого строительства» не возражает против информирования вышеуказанным путем.

3.12. «Застройщик» в случае производственной или иной необходимости (необходимость внесения изменений в проектную документацию и согласование изменений проектной документации в виду обстоятельств, выявленных в ходе строительства, приостановление строительства на основании решений уполномоченных госорганов, несоблюдения сроков поставщиками при поставке материалов и оборудования, невозможность соблюдения графика из-за неблагоприятных погодных условий, необходимость срочного подбора или замены высококвалифицированного производственного персонала) имеет право изменить срок завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию, направив «Участнику долевого строительства» не позднее, чем за два месяца до истечения ранее указанного срока, уведомление о необходимости внесения соответствующих изменений и предложение о подписании дополнительного соглашения об изменении предусмотренного настоящим договором срока завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

3.13. «Участник долевого строительства» при заблаговременном предупреждении обязан в указанный «Застройщиком» срок являться и присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного присутствия и личной подписи. В случае не указания «Застройщиком» данного срока, «Участник долевого строительства» обязан явиться в офис «Застройщика» в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика». В случае отказа или уклонения «Участника долевого строительства» от подписания документов, предусмотренных условиями настоящего договора, в течение срока, превышающего 7 (семь) календарных дней с момента направления Застройщиком «Участнику долевого строительства» уведомления о необходимости согласования и подписания указанных документов, «Застройщик», руководствуясь Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, имеет право в судебном порядке требовать исполнения «Участником долевого строительства» обязательств, вытекающих из данного пункта Договора.

3.14. «Участник долевого строительства» имеет право требовать исполнения «Застройщиком» обязательств по настоящему Договору.

3.15. «Участник долевого строительства» имеет право получать информацию от «Застройщика» о ходе строительства.

3.16. «Участник долевого строительства» имеет право на перепланировку и переоборудование квартиры только после оформления права собственности на данную квартиру получив письменное разрешение управляющей компании, и с письменного согласия «Застройщика», при условии предоставления проекта перепланировки, согласованного проектной организацией. Установка кондиционеров осуществляется только после согласования с управляющей компанией и Застройщиком.

3.17. По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, «Застройщик» может осуществлять информирование «Участника долевого строительства» по электронной почте, а также путем СМС-оповещения, а также направлять информационно-рекламные письма и осуществлять в том числе передачу соответствующей информации лицам, привлекаемым к исполнению указанных действий. Информирование производится по реквизитам, указанным в разделе договора «Реквизиты и подписи сторон».

Глава 4. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

4.1. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию, «Застройщик» направляет в адрес «Участника долевого строительства» письменное уведомление о готовности дома и необходимости явиться для подписания Акта приема-передачи, а также предупреждает о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства», предусмотренных действующим законодательством. Акт приема-передачи подписывается при условии полной оплаты по Договору согласно пп.2.2, 2.3.

4.2. По истечении семи рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в п. 4.1. Договора, «Участник долевого строительства» обязуется, согласно п. 4 ст.8 Закона, явиться в офис «Застройщика» и подписать Акт приема-передачи Квартиры.

4.3. После подписания Акта приема-передачи «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» комплект документов, необходимых для оформления права собственности «Участника долевого строительства» на квартиру:

дополнительное соглашение к договору долевого строительства жилья (при наличии такового), акт приема-передачи, инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. В случае несогласия с данными, указанными в Акте приема-передачи, «Участник долевого строительства» вправе воспользоваться своими правами, предусмотренными в том числе ст. 7 и 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.5. После подписания акта приема-передачи, «Застройщик» не несет ответственности за сроки регистрации права собственности на квартиру «Участником долевого строительства».

4.6. В случае уклонения «Участника долевого строительства» в отношении которого «Застройщиком» соблюден порядок надлежащего извещения «Участника долевого строительства» согласно Федеральному закону "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ от подписания Акта приема-передачи, «Застройщик» в течение 2 (двух) месяцев с определенной Договором даты передачи объекта долевого строительства составляет Односторонний акт передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства». При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта.

4.7. Застройщик вправе после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру «Участнику долевого строительства» досрочно.

4.8. В случае нарушения «Участником долевого строительства» срока принятия Объекта долевого строительства, «Участник долевого строительства» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.9. Наличие утвержденного акта приемки завершеного строительством объекта означает его соответствие проекту, нормам действующего законодательства РФ, правилам, положениям и т.п., применяемым в строительстве, а также отсутствие существенных недостатков у объекта и квартиры. Квартира передается «Участнику долевого строительства» в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию путем подписания акта приема-передачи. На квартиру, в соответствии с Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливается гарантийный срок – 5 лет, который исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участникам долевого строительства» объекта долевого строительства, устанавливается - 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения «Участником долевого строительства» требований к эксплуатации квартиры, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения «Участником долевого строительства» или третьими лицами работ по изменению фасада дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту квартиры. «Участник долевого строительства» долевого строительства вправе предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 6-месячный срок с момента получения требования.

4.10. Застройщик обязан передать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства после его приема-передачи. «Участник долевого строительства» вправе после формирования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области пакета документов, необходимого для оформления Участником прав собственности на квартиру, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на квартиру в соответствующее подразделение Федеральной регистрационной службы.

Глава 5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

5.1. «Участник долевого строительства» имеет право переуступить права по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 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 30.12.2004 N 214-ФЗ. Все расходы по оформлению уступки по Договору несет «Участник долевого строительства» и (или) новые участники долевого строительства. В случае решения «Участника долевого строительства» совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Застройщика оплатить их, согласно расценкам Застройщика.

5.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

5.4. Уступка прав требований «Участником долевого строительства» по неустойке и иным штрафным санкциям, применимым к Застройщику, третьим лицам запрещена. Для совершения такой уступки требуется получить предварительное письменное согласие Застройщика (и Банка, при условии привлечения кредитных средств).

5.5. В случае нарушения п.5.2. настоящего договора на «Участника долевого строительства» налагается штраф в размере 30 % от суммы, указанной в п.2.2, кроме того, в случае нарушения п.5.2. «Участником долевого строительства», Застройщик оставляет за собой право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Глава 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «План Квартиры»;
- Приложение № 2 «Комплектация и характеристики Квартиры».

7.3. Стороны определили, что при возникновении споров, вытекающих из исполнения настоящего Договора, обязательным является досудебный претензионный порядок разрешения споров, срок ответа на полученную претензию - 30 (тридцать) дней с момента ее получения. Если стороны не пришли к соглашению, все споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения «Застройщика».

7.4. «Участник долевого строительства» подписанием настоящего Договора выражает свое согласие на обработку «Застройщиком» своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения настоящего Договора, т.е. на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», в том числе дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования договора и его условия третьим лицам. Застройщик ведет строительство от своего имени и не раскрывает личность «Участника долевого строительства». В случае нарушения данного пункта о конфиденциальности Стороны оплачивают штраф в размере 10 % от стоимости, указанной в п.2.1. Договора.

7.6. Настоящий договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении настоящего договора. После подписания настоящего договора «Участником долевого строительства» и Застройщиком любые предшествующие дате заключения договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, прекращаются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе и в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением настоящего договора.

7.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

Глава 16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ» Юр. адрес: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д.49, литера А1, пом. Н24 каб. 8 ИНН 6234190855 КПП 623401001 р/с 40702810653000011012 Рязанское отделение №8606 ПАО Сбербанк к/с 30101810500000000614 БИК 046126614 ОГРН 1206200006880 Тел.: 8(4912)247-000 Тел.: 89206300276 Тел.: 89206318991	
С.Н. Чуклов генеральный директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ»	Подпись _____

Приложение № 1 «План Квартиры»
к Договору №10/ об участии в
долевом строительстве жилого дома от 2023 г.

Жилой дом, расположенный по адресу:

Рязанская область, Рязанский район, с. Дядьково, кадастровый номер земельного участка 62:15:0050113:4992

ПЛАН КВАРТИРЫ

Однокомнатной Квартиры,

Условный номер, в соответствии с проектной декларацией № _____

— этаж,

общей проектной площадью _____ кв. м.,

проектной площадью квартиры _____ кв. м.,

жилой площадью _____ кв. м., с балконом/лоджией _____ кв. м.



Застройщик	Участник долевого строительства
<p>ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ» Юр. адрес: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д.49, литера А1, пом. Н24 каб. 8 ИНН 6234190855 КПП 623401001 р/с 40702810653000011012 Рязанское отделение №8606 ПАО Сбербанк к/с 30101810500000000614 БИК 046126614 ОГРН 1206200006880 Тел.: 8(4912)247-000 Тел.: 89206300276 Тел.: 89206318991</p> <p>С.Н. Чуклов генеральный директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ КВАРТАЛ»</p>	<p>Подпись _____</p>

**Приложение № 2 «Комплектация и характеристики Квартиры»
к Договору №10/ об участии в
долевом строительстве жилого дома от 2023 г.**

Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Окна	Установка оконных и балконных блоков без откосов и подоконников
Входная дверь в квартиру	На время строительных работ
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Устанавливаются на всю высоту
Межквартирные перегородки	Устанавливаются на всю высоту
Санузлы и ванные комнаты	Помещения выделены перегородками на всю высоту
Отделочные работы	Черновая штукатурка, простая кроме санузлов и откосов
Счетчики электроэнергии	Однотарифные, однофазные
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения с разводкой по квартире. Точка подключения от квартирного щитка
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стойка холодной прокладывается с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки сантехнических приборов, без установки полотенцесушителя. Для подключения к стояку – отводы с индивидуальным счетчиком расхода воды ХВС (без пломбирования).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установки сантехнических приборов. Для подключения к стояку – отвод с заглушкой.
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в местах общего пользования дома
Телевидение	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в местах общего пользования дома

_____ **С.Н. Чуклов генеральный директор ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ
КВАРТАЛ»**