

СТОРОНЫ:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНМЭЖСтрой» (ООО «СЗ «ИНМЭЖСтрой»), ОГРН 1115742002089, ИНН 5751051865, КПП 575101001, юридический адрес: 302006, Орловская область, город Орёл, улица Привокзальная, дом 28 Б, квартира 24, в лице генерального директора Ерчева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны и

XXXXXXXXXXXXX, действующая/ий/ие на основании собственного волеизъявления, в дальнейшем именуемая/ый/ые «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны;

ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:**1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение – **одно/двух/трех**комнатная квартира, обозначенная в плане создаваемого объекта недвижимого имущества под № **XXX** (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта **XX,XX** кв. м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов, веранд и террас) на **X** этаже в **1/2/3** подъезде в осях **XX / XX**, план создаваемого объекта недвижимого имущества шифр 7-22-ПСО, многоквартирного жилого дома (далее по тексту «Квартира») по адресу: Орловская область, город Орёл, улица Карачевская, дом 68в (далее по тексту «Жилой дом»), и общее имущество в указанном жилом многоквартирном доме.

По проекту Квартира имеет балкон/лоджию площадью **XX,XX** кв. м.. Описание Квартиры с указанием ее местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества указано в Приложении №1 к настоящему договору.

Информация о деятельности Застройщика и проектная декларация размещены в сети «Интернет» на сайте в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства (далее по тексту - ЕИСЖС) - <https://наш.дом.рф>.

1.2. По настоящему договору Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику общую площадь Квартиры, а также площадь лоджии/балкона. Сумма общей площади Квартиры и площади лоджии/балкона в дальнейшем по настоящему договору именуется Оплачиваемая Площадь или Общая Приведенная Площадь. Оплачиваемая Площадь по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджии исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов с коэффициентом 0,3 (в соответствии с приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 года № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»), и в целом Оплачиваемая Площадь согласно проекта по настоящему договору составляет **XX,XX** кв. м..

1.3. Стороны договорились, что при расхождении данных Оплачиваемой Площади и данных технического плана многоквартирного дома, составленного по окончании строительства (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в пункте 1.2 настоящего договора) на момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства производится перерасчет Цены договора, в том случае если возникает разница более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого построенного объекта долевого строительства и Оплачиваемой Площади.

При возникновении разницы более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону увеличения Участник долевого строительства оплачивает такую разницу в увеличении площади на расчетный счет Застройщика в следующий срок: с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства. При возникновении разницы более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону уменьшения, Застройщик возмещает (оплачивает) такую разницу в уменьшении площади Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего письменного заявления от Участника долевого строительства. В заявлении Участника долевого строительства должны быть указаны индивидуальный номер налогоплательщика и точные реквизиты счета для перечисления денежных средств.

Стороны договорились, что в случае разницы между Оплачиваемой Площадью, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, и фактической площадью (в построенном доме) в размере, не превышающем 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. перерасчет цены договора не производится.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, в состав которого входит Квартира и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Квартиру и общее имущество в Жилом доме Участнику долевого строительства, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре цену и принять в **собственность/долевою** **собственность/общую совместную собственность** Квартиру по правилам настоящего договора.

Согласно проектной документации Объект долевого строительства расположен на **X** этаже в **1/2/3** подъезде многоквартирного жилого дома (в том числе количество жилых этажей - 8, общей площадью 9775,75 кв.м.), материал наружных стен – силикатный кирпич, материал поэтажных перекрытий – многопустотные железобетонные плиты, класс энергоэффективности здания – «В», класс сейсмостойкости - менее 5 баллов (СП 14.13330.2018, карты ОСП-2015).

Строительство Жилого дома, в состав которого входит Квартира, осуществляется на основании разрешения на строительство № 57-301000-18-2023 от 10.04.2023 года, на земельном участке площадью 8442 +/-32 кв. м., с кадастровым номером 57:25:0020406:446 по адресу (местоположение): Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, город Орёл, улица Карачевская (далее – Земельный участок). Застройщик владеет Земельным участком на праве собственности.

Конструктивная схема Жилого дома – бескаркасная с кирпичными поперечными и продольными несущими стенами и перекрытиями из многопустотных железобетонных плит. Компоновка квартир жилого дома выполнена с учётом обеспечения инсоляции жилых помещений, согласно требованию СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и сонцеащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» и раздела 5 СанПиН 2.1.2.2645-10.

Застройщик не может в одностороннем порядке изменить предмет настоящего договора, а именно – количество комнат, этажность, расположение и планировку Объекта долевого строительства.

План Квартиры с расположением Квартиры на этаже приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Стороны настоящего Договора приняли решение о строительстве и сдаче Жилого дома с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования и доведении Квартиры до полной готовности иждивением Участника долевого строительства. Незавершенными остаются работы по внутренней отделке Квартиры, а также установке части инженерного и технологического оборудования, а именно: при строительстве Объекта долевого строительства ни подрядчик, ни Застройщик не производят (не предусмотрены) следующие работы:

- установка дверных блоков в перегородках;
- покрытие пола ламинатом, линолеумом, паркетом, деревом, иной отделкой;
- оклейка стен обоями;
- оштукатуривание стен в ванной комнате и санузле;
- оштукатуривание оконных и дверных откосов;
- цементная стяжка в санузлах, балконах, лоджиях;
- шпатлевка, побелка и окраска масляной краской стен в ванной комнате, санузле и кухне;
- шпатлевка стен;
- укладка по полу керамической плитки в ванной комнате и санузле;
- установка и покраска подоконников;
- установка откосов;
- шпатлевка откосов;
- покраска труб и радиаторов;
- побелка потолков по всей квартире;
- установка электроплиты/газовой плиты;
- установка плитусов;
- установка унитаза;
- установка умывальника;
- установка ванны;
- установка смесителей для ванны и мойки;
- установка мойки;
- установка полотенцесушителя;
- устройство разводки водопровода от узлов учета к сантехническим приборам;
- устройство разводки канализации к сантехническим приборам;
- установка световых приборов.

2.2. Номер (адрес) Жилого дома будет присвоен органами местного самоуправления в соответствии с планами городской нумерации после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

2.3. Права на Объект долевого строительства на момент составления настоящего договора никому не проданы, в споре и под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора на дату его заключения составляет X XXX XXX,XX рублей XX копеек из расчета XXX XXX,XX рублей XX копеек за 1 (один) квадратный метр Оплачиваемой Площади. Цена фиксированная и изменению не подлежит.

3.2. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней, с момента заключения настоящего договора (регистрации договора в соответствующем государственном регистрирующем органе), оплачивает:

Вариант 1 - за счет собственных средств сумму в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек;

Вариант 2 - за счет собственных средств сумму в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек и кредитных средств в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек;

Вариант 3 - за счёт средств материнского (семейного) капитала в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек, в счет первоначального взноса и за счет собственных средств сумму в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек и, кредитных средств в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек;

Вариант 4 - за счёт средств материнского (семейного) капитала в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек, в счет первоначального взноса и за счет собственных средств сумму в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек;

Вариант 5 - за счёт средств материнского (семейного) капитала в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек, в счет первоначального взноса и кредитных средств в размере X XXX XXX,XX рублей XX копеек.

3.3. Цена договора состоит из суммы денежных средств, необходимых для возмещения затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и создание общего имущества Участников долевого строительства, а также из денежных средств на оплату услуг Застройщика, включая проценты банка. Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ, расходы по оформлению нотариальной доверенности на право Представителя представлять интересы Участника долевого строительства при регистрации его права собственности на Квартиру осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.4 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевым строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевым строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

- Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), БИК 044525593, Кор/сч. 30101810200000000593, место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620-91-91;

- Депонент: Участник долевого строительства – **Машков Алексей Александрович**;
- Размер депонируемой суммы: **4 492 800,00 (четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи восемьсот) рублей 00 копеек**;
- Срок условного депонирования: до «30» июня 2027 года;

- Срок внесения денежных средств на счет эскроу – **согласно пункта 3.2 Договора**;

- Бенефициар: Застройщик – ООО «СЗ «ИНМЭЖСтрой»;

- Основанием перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы является получение разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика: р/с 40702810601230001273 в АО "АЛЬФА-БАНК", к/с 3010181020000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФ, БИК 044525593.

3.5. Обязательство Участника долевого строительства по оплате цены договора считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу. Если регистрирующий орган осуществит государственную регистрацию настоящего договора ранее планового срока (даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора) и Участник долевого строительства не будет информирован об этом, то Участник долевого строительства обязан уплатить указанную сумму в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора.

3.6. В случае нарушения обязательств по оплате цены договора (по правилам пунктов 3.2, 3.4, 3.5 настоящего договора), на просроченную сумму начисляется неустойка в размере 1/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. Неустойка начисляется со дня следующего за днем, в котором Участник долевого строительства обязан согласно пунктов 3.2, 3.4, 3.5 настоящего договора уплатить Застройщику цену договора.

При этом, просрочка Участником долевого строительства оплаты цены договора дает Застройщику право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке по правилам, указанным в законе и настоящем договоре.

3.7. После заключения настоящего договора Застройщик ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей Участником долевого строительства является дата зачисления денежных средств на специальный счет эскроу. Ответственность за несвоевременное внесение платежей, по правилам настоящего договора, возлагается на Участника долевого строительства.

3.8. Просрочка платежей дает право Застройщику на взимание с Участника долевого строительства неустойки и (или) расторжение настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

3.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. Требовать от Участника долевого строительства оплаты Квартиры в сроки и в объеме, установленные настоящим договором;

4.1.2. В случае нарушения сроков и порядка уплаты Цены договора, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1. В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком указанной обязанности по передаче Квартиры Участнику долевого строительства;

Обязанность передать Квартиру возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Участником долевого строительства Застройщику Оплачиваемой Площади и выполнения Участником долевого строительства всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

4.2.3. Изготовить технический план на Жилой дом;

4.2.4. Сообщить о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление в соответствии с договором, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о следующих последствиях бездействия Участника долевого строительства:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 7 (семи) дней со дня, указанного в Уведомлении для передачи Квартиры Участником долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении (доставке) Уведомления Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Принятие Квартиры и оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Участника долевого строительства по Доверенности, заверенной у нотариуса.

4.2.5. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, 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. Подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства считается согласием с соблюдением правил инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства вправе:

- 4.3.1. Досрочно выплатить Цену договора;
- 4.3.2. При условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность Квартиру;
- 4.4. Участник долевого строительства обязан:
- 4.4.1. Зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;
- 4.4.2. Уплатить обусловленную настоящим договором цену;
- 4.4.3. Компенсировать Застройщику стоимость изготовления Технического плана на Жилой дом в соразмерном отношении общего количества квартир, входящих в состав данного Жилого дома;
- 4.4.4. Оформить право собственности на Квартиру в течение 1 (Одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи;
- 4.4.5. В установленный в Уведомлении срок прибыть в офис Застройщика по адресу, указанному в настоящем договоре, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте Уведомления (в том числе: доверенность на представителя Участника долевого строительства), и принять Квартиру путем подписания Акта приема-передачи. В случае, если выявлены Участником долевого строительства недостатки, не относящиеся к существенным, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Квартиры и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Квартиры, указанного в пункте 6.3 настоящего Договора, после передачи Квартиры Участнику долевого строительства в срок, определенный Сторонами в Акте о выявленных недостатках.
- 4.5. Нести ответственность за содержание и охрану Квартиры, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания Акта приема-передачи и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;
- 4.6. Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Участника долевого строительства.
- 4.7. Участник долевого строительства не вправе:
- 4.7.1. Производить перепланировку данной Квартиры до момента регистрации права собственности на Квартиру.
- В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

- 5.1. В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора Сторонами обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если Участник долевого строительства со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей распиской (описью) регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что Участник долевого строительства отказался от его заключения, и Квартира является свободной от каких-либо прав на нее со стороны Участника долевого строительства.
- 5.3. Застройщик со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.
- 5.4. При условии надлежащего исполнения настоящего договора Участник долевого строительства после ввода в эксплуатацию Жилого дома Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру. Участник долевого строительства самостоятельно в дальнейшем регистрирует право собственности на Квартиру.
- 5.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен Участник долевого строительства), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийные)

- 6.1. Плановый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию: 4-ый квартал 2026 года.
- 6.1.1. В случае, если плановый срок ввода Жилого дома будет увеличен, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора, оформленное в виде дополнительного соглашения.
- 6.2. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – не позднее 30.06.2027 года.
- 6.2.1. При этом Застройщик не несет ответственности за действие/бездействие иных органов, уполномоченных на направление в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию).
- 6.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства для приемки Квартиры (пункт 4.4.5 настоящего договора), либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины Застройщика в каких либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору), либо непредставление необходимых документов согласно пункта 4.4.5 настоящего договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств) Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Квартиры.

6.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства равен 5 (Пяти) годам.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства равен 3 (трем) годам. Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета, материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта соответствуют гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более трех лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на светопрозрачные конструкции и установленную на них фурнитуру составляет 2 (два) года со дня сдачи Жилого дома в эксплуатацию.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. 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 действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.2.1. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого Жилого дома понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения Квартиры, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в пункте 1.1 настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения Сторонами определяются как несущественные.

7.3. Застройщик в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2 настоящего договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2.1 настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены настоящего договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, предусмотренных действующим законодательством, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего 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 настоящего 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 настоящего договора в соответствии с пунктом 7.5 настоящего договора.

7.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего договора, в течение 10 (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 настоящего 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 заказным письмом с уведомлением.

7.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1. До принятия Участником долевого строительства помещений в Жилом доме решение о выборе способа управления Жилым домом в целях обеспечения эксплуатации систем жизнеобеспечения, в том числе инженерных систем и технического обслуживания Жилого дома, Застройщик самостоятельно определяет эксплуатирующую организацию, осуществляющую техническое обслуживание Жилого дома.

8.2. Учитывая то, что Застройщик фактически передает Квартиру Участнику долевого строительства в момент подписания Акта приема-передачи и с этого момента Участник долевого строительства осуществляет фактическое пользование указанной Квартирой, в том числе имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду и т.п., то является правомерным то, что Участник долевого строительства обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента подписания Акта приема-передачи.

8.3. Участник долевого строительства обязуется заключить договор на пользование указанными коммунальными услугами с эксплуатирующими организациями, ресурсоснабжающими организациями при приемке Квартиры. При этом фиксируются показания приборов учета потребляемых ресурсов в соответствующем акте.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между Сторонами теряют силу.

9.2. 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 Российской Федерации. При этом уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации.

9.2.1 Стороны договорились, что при совершении Участником долевого строительства уступки прав требования по настоящему договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику плату в размере 2% от цены договора участия в долевом строительстве жилья в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по настоящему договору.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента заключения настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи лишь по письменному согласованию с Застройщиком. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства не вправе производить в Квартире какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренним инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае не выполнения Участником долевого строительства вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить Застройщику стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния Квартиры. Застройщик вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния Квартиры из средств, внесенных, Участником долевого строительства в качестве оплаты цены договора.

9.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.6. В случае возникновения споров обязательно соблюдение до судебного претензионного порядка. Во избежание неясностей Стороны договорились, что возникшие из настоящего договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения Застройщика, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

9.7. Если после государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства не исполняет обязательства по оплате цены договора, что влечет предусмотренное законом расторжение настоящего Договора на основании соглашения о расторжении или на основании ст. 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки в размере уплаченной Застройщиком государственной пошлины в связи с регистрацией настоящего Договора, внесения изменений в Договор, соглашения о расторжении Договора, а так же фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением и исполнением Договора, в том числе расходы на осуществление государственной регистрации с использованием электронных сервисов. Если Участник долевого строительства самостоятельно не возместит вышеуказанные убытки Застройщику, Застройщик вправе взыскать их в судебном порядке.

9.8. Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактный телефон, иные персональные данные), то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам в целях исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных ФЗ № 152 от 27.07.2006 года «О персональных данных» и/или договорами. Настоящее согласие действует в течение 5 (пяти) лет. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент по согласию Сторон. В случае неправомерного использования предоставленных данных согласие отзывается письменным заявлением. Подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены.

9.9. Все уведомления и обмен корреспонденцией между Сторонами производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю Стороны либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждой из Сторон, указанным в настоящем договоре. При этом Участник долевого строительства считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

9.10. Подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства:

- дает свое согласие на залог права собственности земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома и залог строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, банкам и иным кредитным организациям в соответствии с условиями заключенных кредитных договоров, в порядке установленном Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004г. и Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Участник долевого строительства согласен с тем, что уведомление Участника долевого строительства о заключении последующего залога осуществляется Застройщиком путем размещения соответствующей информации в сети «Интернет» на сайте в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства (<https://наш.дом.рф>) и является надлежащим способом уведомления;

- дает свое согласие на раздел/объединение/выделение/формирование нового земельного участка, уменьшение/увеличение и межевание Земельного участка. Образование земельных участков производится по усмотрению Застройщика.

(при этом площадь в границах участка отведенного под строительство Жилого дома остается неизменной);

- дает свое согласие на передачу инженерных сооружений, сетей и коммуникаций жилищного фонда в муниципальную собственность. Вышеуказанная передача производится по инициативе и решению Застройщика или иных лиц, уполномоченных на передачу инженерных сооружений, сетей, коммуникаций.

- на заключение между Застройщиком и АО «Газпром газораспределение Орел», МПП ВКХ «Орелводоканал», АО «Орелоблэнерго» соглашения об установлении права ограниченного пользования (сервитута) земельного участка, на котором строится Жилой дом, в целях обеспечения строительства, реконструкции, эксплуатации, ремонта сетей газораспределения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

9.11. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству Жилого дома, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется Застройщиком самостоятельно.

9.12. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1 Застройщик:

ООО «СЗ «ИНМЭЖСтрой», ИНН 5751051865, КПП 575101001

Юридический адрес: 302006, г. Орел, ул. Привокзальная, 28 Б, кв. 24

Банковские реквизиты: р/с 40702810247000041485 в Орловском отделении № 8595 ПАО Сбербанк город Орел БИК 045402601
к/с 30101810300000000601, ОКПО 67129973

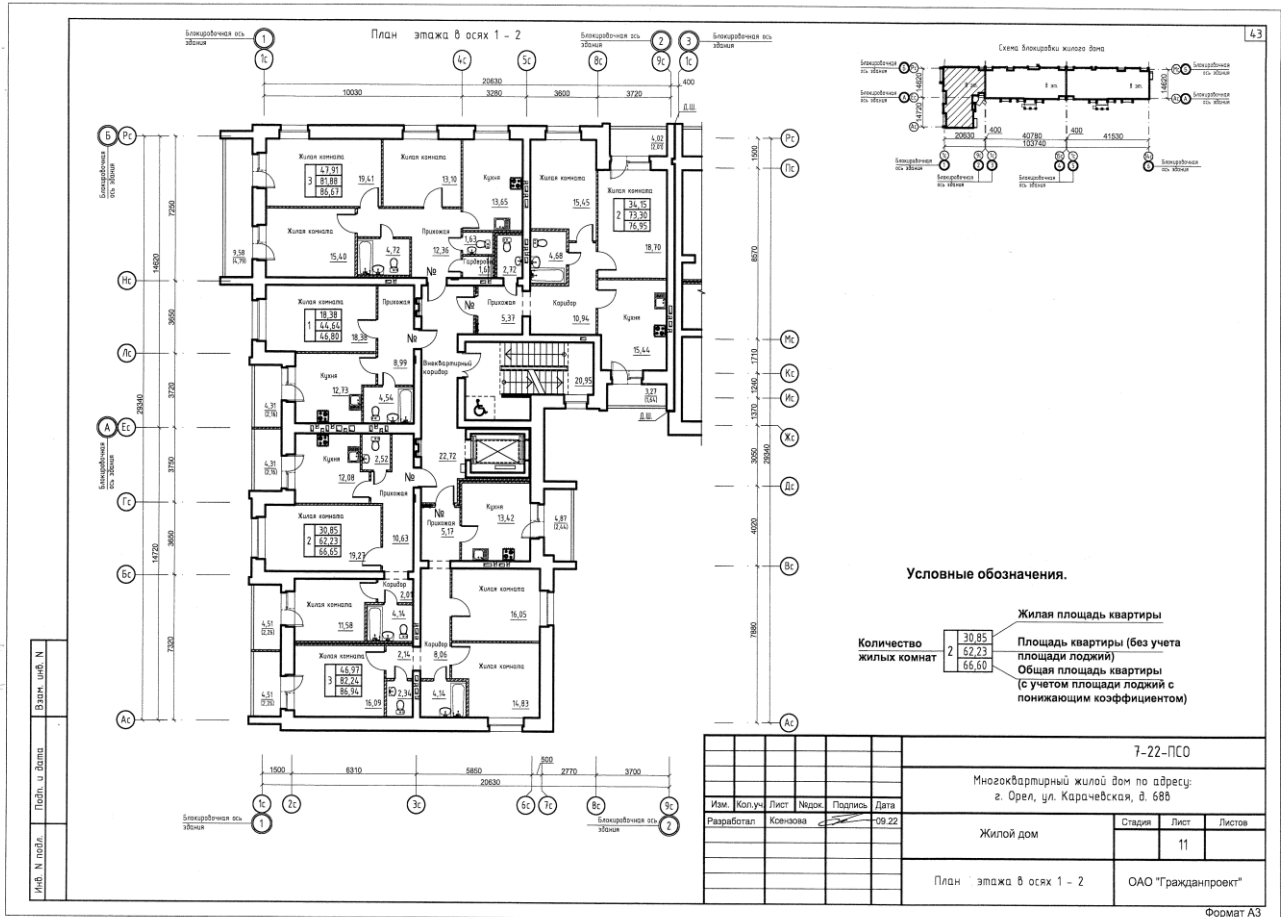
Генеральный директор _____ Ерчев Сергей Михайлович

Участник долевого строительства:

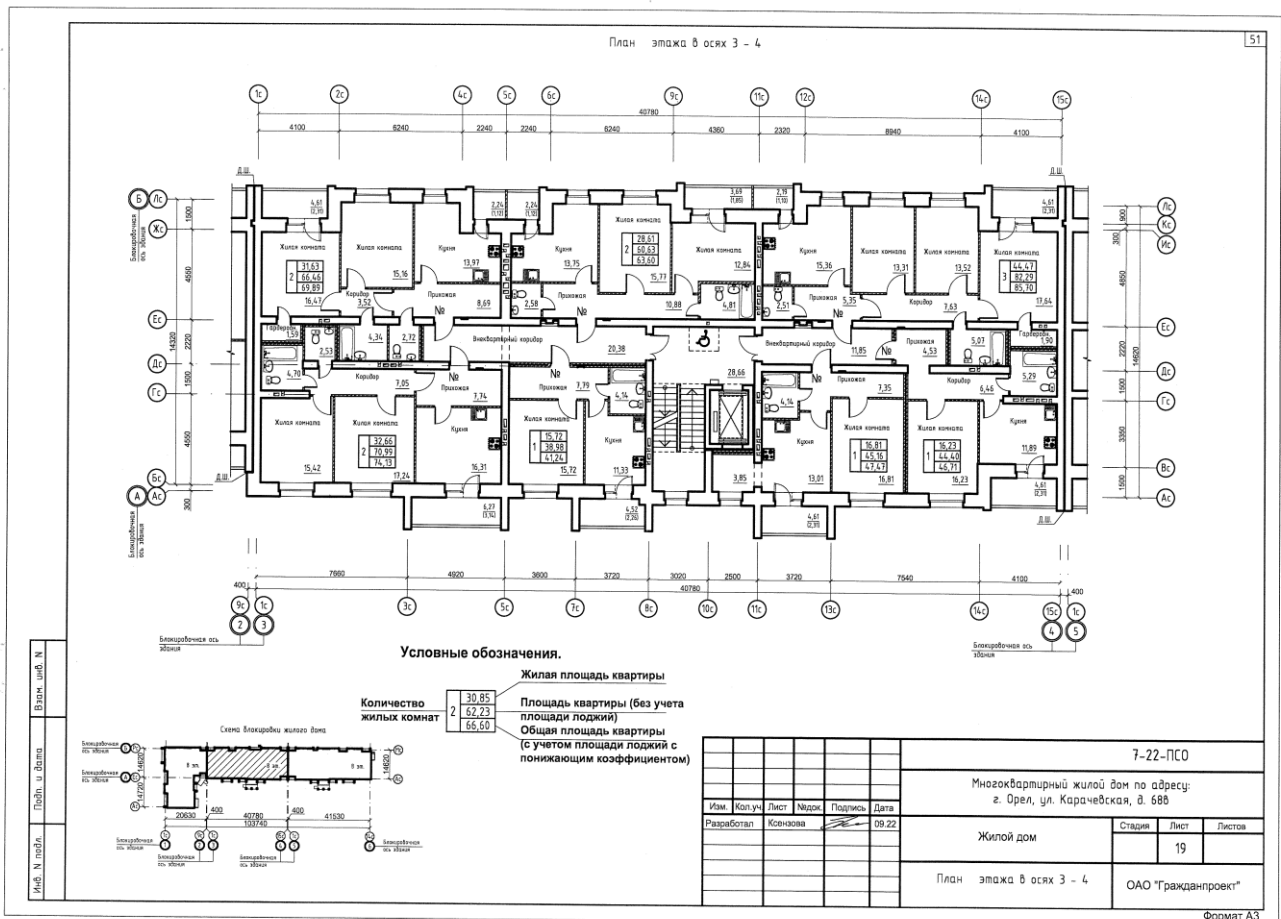
Номер телефона: +7 _____

Настоящий договор (форма договора) не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и / или состава участников правоотношений и / или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

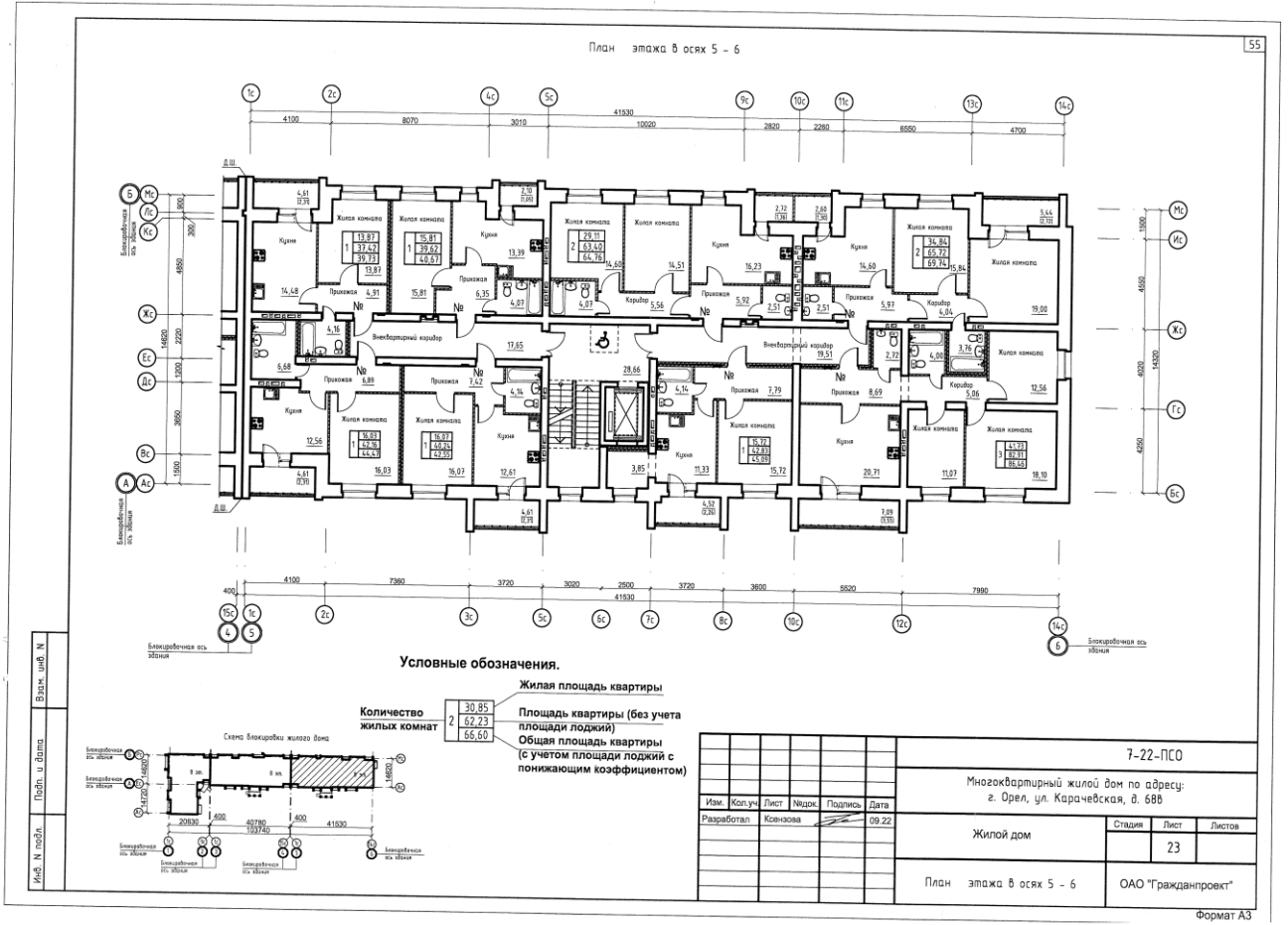
Приложение №1 к ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ №_от «_»_202_года
 Типовой этаж 1-ого подъезда:



Типовой этаж 2-ого подъезда:



Типовой этаж 3-его подъезда:



Застройщик:

М.П.

Участник долевого строительства:

Приложение №2
к ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ № _ от «_» _ 202_ года

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в квартире № _:

№	Виды работ
1.	Оштукатуривание стен простой штукатуркой по плоскости. В санузлах, ванных комнатах, на лоджиях и балконах не предусмотрено;
2.	Цементная стяжка на полу (в санузлах/ванных комнатах гидроизоляция), цементная стяжка на лоджии/балконе не предусмотрена;
3.	Установка и остекление оконных блоков ПВХ;
4.	Установка входной двери ДНГ;
5.	Монтаж водопроводных труб со счетчиками и монтаж канализационных труб;
6.	Монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
7.	Электромонтажные работы (с установкой розеток, выключателей, установка розетки для электрических приборов пищевого приготовления);
8.	Выполнение заземления до места установки ванной (при этом Участнику долевого строительства необходимо, в случае установки чугунной и стальной ванны, выполнить подсоединение заземления и вызвать представителя специализирующей организации для замера сопротивления заземления с обязательным составлением соответствующего протокола).

Отделочные работы и работы по внутренней отделке квартиры, которые не выполняет Застройщик согласно пункта 2.1 настоящего договора, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, из собственных материалов и за свой счет после принятия квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры.

Застройщик: _____	Участник долевого строительства: _____
м.п.	