

Договор участия в долевом строительстве №

г. Воронеж

_____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма «Стэл», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Лукинова Валерия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Гражданин РФ _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. «Застройщик» обязуется своими силами и с привлечением других лиц, построить объект капитального строительства: «Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19», передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. «Застройщик», осуществляет строительство объекта: «Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19» на земельном участке общей площадью 5 786,00 м² кв. м., расположенном по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Путиловская, 19, с кадастровым номером 36:34:0505051:1073, на основании:

- разрешения на строительство № 36-34-082-2023, выдано 22.08.2023 г. Администрацией городского округа город Воронеж;

- проектной декларации № 36-000948 от 20.12.2023.

Земельный участок на котором «Застройщик», осуществляет строительство объекта: «Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19», расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Путиловская, 19, с кадастровым номером 36:34:0505051:1073, принадлежит «Застройщику» на праве собственности, номер регистрации №36:34:0505051:1073-36/069/2022-1 от 29.12.2022 года.

1.3. «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является _____ квартира № _____, состоящая из следующих помещений: прихожая - площадью _____ кв. м., жилая комната - площадью _____ кв. м., кухня - площадью _____ кв. м., совмещенный санузел - площадью _____ кв. м., лоджия - площадью _____ кв. м., расположенная в подъезде N _____ (секция № _____), на _____ этаже, общей площадью по проекту _____ кв. м. (без учета лоджии и балкона), _____ кв. м. (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов; с учетом площади балконов/лоджий, определяемой с учетом понижающего коэффициента для балконов 0,3/для лоджий 0,5), _____ кв. м. (с учетом лоджии и балкона), жилой площадью _____ кв. м. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства «Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19», в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Площади, указанные в данном пункте, являются проектными. Окончательное определение фактической площади Объекта долевого строительства производится в соответствии с данными технической инвентаризации.

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

1.6. «Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в размере _____ рублей в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения «Застройщиком» разрешения на ввод «Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19» в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства в собственность. Сумма, подлежащая уплате «Участником долевого строительства» составляет _____ (_____) рублей.

1.7. Срок ввода «Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19», в эксплуатацию - 2 квартал 2026 г., срок передачи объекта долевого строительства - в течение 60 - ти рабочих дней, с момента выхода разрешения о вводе «Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19» в эксплуатацию, но не позднее 30.09.2026 г. «Застройщик» имеет право досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства, известив об этом «Участников долевого строительства» письменно за 10 дней.

2. Цена, срок и порядок ее уплаты.

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение

затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг «Застройщика», в том числе на погашение кредитов, займов, привлеченных для строительства многоквартирного жилого дома, а также процентов, начисленных в связи с использованием кредитных, заемных средств.

2.2. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера проектной площади подлежащего передаче Объекта (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов; с учетом площади балконов/лоджий, определяемой с учетом понижающего коэффициента для балконов 0,3/для лоджий 0,5) на стоимость 1 кв.м. площади подлежащего передаче Объекта. Стоимость 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора составляет _____ рублей. Проектная площадь Объекта (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов; с учетом площади балконов/лоджий, определяемой с учетом понижающего коэффициента для балконов 0,3/для лоджий 0,5) составляет 40,9 кв. м.

На момент подписания настоящего Договора Цена договора составляет – _____ рублей.

2.3. Денежные средства, указанные в пункте 1.6. договора, «Участник долевого строительства» вносит в следующем порядке:

2.3.1. Оплата цены Договора, указанной в п. 1.6., осуществляется путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк).

«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 дальнейшего 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: г. Москва; 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.

Бенефициар: **ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест»**, 394077, г. Воронеж, Московский пр-т, 109 А, кв. 1. ИНН 3662058103 КПП 366201001 Р/счет 40702810613000004061 в Центрально - Черноземном банке ПАО Сбербанк г. Воронеж, БИК 042007681, к/счет 30101810600000000681, e-mail: mail@stelinvest.ru

Депонируемая сумма: _____

«Участник долевого строительства» - Депонент - _____

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

2.3.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу «Участник долевого строительства» осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ рублей не позднее _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ календарных дней.

Для исполнения аккредитива «Участник долевого строительства» поручает «Застройщику» предоставить в ПАО Сбербанк копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

2.4. «Застройщик» предоставляет в Банк договор счета эскроу. «Участник долевого строительства» обязан не позднее 5 рабочих дней после уведомления «Застройщика» подписать договор счета эскроу.

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

2.5. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до _____.

2.6. Для получения «Застройщиком» на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, «Застройщик» предоставляет в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или другие документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.7. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается «Участнику долевого строительства» на счет «Участника долевого строительства», в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления **«Застройщиком»** документов, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

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

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.8. Размер денежных средств, подлежащих уплате **«Участником долевого строительства»** для создания Объекта долевого строительства, определенный в п. 1.6. договора, является фиксированным и изменению не подлежит.

2.9. В случае изменения площади объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4 настоящего договора, перерасчет денежных средств, вносимых, согласно п.1.6 настоящего договора не производится.

2.10. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются **«Участником долевого строительства»** самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Гарантии качества.

3.1. **«Застройщик»** обязуется осуществлять строительство **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»** с чистовой отделкой в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение **«Участником долевого строительства»** в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **«Участнику долевого строительства»** объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери (включая дверные ручки), сантехническое оборудование со всеми комплектующими, окна (включая ручки, подоконники, оконные откосы), напольные и настенные покрытия, плинтуса, покрытия потолков, выключатели, розетки и другое, равняется гарантийному сроку, установленному производителями на данное имущество.

3.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, в том числе на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **«Участнику долевого строительства»** Объекта долевого строительства, исчисляется в соответствии с п. 3.2. настоящего договора при условии правильной эксплуатации Объекта долевого строительства и соблюдении инструкции по эксплуатации квартир, передаваемой **«Застройщиком»**.

3.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения **«Участником долевого строительства»** работ по изменению фасада Дома;
- проведения **«Участником долевого строительства»** любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- не соблюдении требований инструкции по эксплуатации квартир, передаваемой **«Застройщиком»**.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. **«Застройщик»** обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»** в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию **«Участника долевого строительства»** всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**, передать **«Участнику долевого строительства»** Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.7. договора, по акту приема - передачи.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации

настоящего договора и для регистрации права собственности **«Участника долевого строительства»** на Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. Не менее чем за 14 дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, обязан направить **«Участнику долевого строительства»** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **«Участника долевого строительства»** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия **«Участника долевого строительства»**, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.1.7. При передаче Объекта долевого строительства **«Застройщик»** обязан 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция может быть передана как в бумажном виде, так и путем размещения на сайте застройщика <https://firmavysota.ru/>. Факт передачи инструкции отражается в акте приемки-передачи объекта долевого строительства.

4.1.1.1. **«Застройщик»** вправе:

а) После передачи **«Застройщиком»** по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»** и постановления такого Объекта на государственный кадастровый учет **«Застройщик»** имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности **«Участника долевого строительства»** на такой Объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

б) Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, а также вносить изменения в разрешительную, проектно-сметную документацию, в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, площади жилого здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, количества квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменения назначения помещений, изменения состава благоустройства придомовой территории, плана благоустройства, общей площади и границ земельного участка, а также возможность размещения (строительства) на земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, а также возможность размещения подземного паркинга. Изменения в характеристику (состояние Объекта долевого строительства) могут быть внесены **«Застройщиком»** до момента передачи Объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**.

4.2. **«Участник долевого строительства»** обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок установленный договором принять Объект долевого строительства от **«Застройщика»** по акту приема - передачи. Стороны договорились о том, что приемку Объекта нельзя отклонить из-за несущественных недостатков, не препятствующих готовности к заселению. При наличии несущественных недостатков, они указываются в акте приема - передачи, на основании которого Застройщик своими силами и за свой счет устраняет их в разумные сроки.

4.2.3. Не проводить работы по изменению фасада **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**, в том числе не производить самовольное остекление балконов, изменение габаритов и конфигурации окон и стеклопакетов, их внешнего вида, цветового решения, установку антенн, камер видеонаблюдения, кондиционеров, а так же не производить замену входной двери. **«Участник долевого строительства»** обязан своими силами и за свой счёт привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения **«Застройщиком»** результатов ремонтно - строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, **«Участник долевого строительства»** обязуется уплатить **«Застройщику»** штраф в размере 5% от Цены настоящего Договора, а также возместить **«Застройщику»** все расходы, понесенные последним на приведение Объекта долевого

строительства в Первоначальное состояние.

4.2.4. Обязуется нести расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта - со дня, следующего за днем, в который должна была быть произведена приемка Объекта долевого строительства. В случае, если соответствующие расходы были понесены **«Застройщиком»**, **«Участник долевого строительства»** обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от **«Застройщика»**.

4.2.5. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства объекта **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»** и с момента подписания сторонами акта приемки-передачи Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.6. Уведомить **«Застройщика»** в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.2.7. **«Участник долевого строительства»**, получивший сообщение **«Застройщика»** о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок 30 календарных дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.8. **«Участник долевого строительства»** вправе знакомится с информацией о ходе строительства, размещенной **«Застройщиком»** в единой информационной системе жилищного строительства.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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 неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных, нормативных и не нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора, незаконные действия органов государственной власти, а также органов местного самоуправления препятствующие исполнению сторонами своих обязательств.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

5.5. При уклонении **«Участника долевого строительства»** от принятия Объекта, или при отказе **«Участника долевого строительства»** от принятия Объекта **«Застройщик»**, по истечении одного месяца со дня получения **«Участником долевого строительства»** уведомления о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом **«Участника долевого строительства»** от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением **«Участника долевого строительства»** от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта, либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в предусмотренный Договором участия в долевом строительстве срок.

5.6. Обнаруженные в течение срока, указанного в п. п. 3.3.4., настоящего Договора, недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства, должны быть устранены **«Застройщиком»** самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение шести месяцев с момента уведомления его **«Участником долевого строительства»** об этих недостатках.

5.7. **«Застройщик»** несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если **«Участник долевого строительства»** докажет, что они произошли не вследствие усадки дома, нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо не вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим **«Участником долевого строительства»** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства

возникли не вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **«Участнику долевого строительства»** инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.8. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, заключенного **«Участником долевого строительства»**, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей только в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6. Уступка прав по договору.

6.1. **«Участник долевого строительства»** вправе уступить свои права по договору долевого участия третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по договору долевого участия **«Участник долевого строительства»** обязан в письменной форме уведомить **«Застройщика»** в 5 - дневный срок.

6.2. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав по договору долевого участия допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по договору долевого участия подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

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

7. Прочие условия.

7.1. **«Участник долевого строительства»** даёт свое согласие на изменение предмета залога (Земельного участка), а именно: образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела (изменение границ, уменьшения площади Земельного участка) в соответствии со схемой расположения Земельного участка, утвержденной Департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение **«Застройщиком»**, в том числе от имени **«Застройщика»**, необходимых действий для государственной регистрации права аренды **«Застройщика»** на вновь образованный (ые) Земельный (ые)участок (ки), государственной регистрации залога права аренды на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращение залога, проведение **«Застройщиком»** всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) — подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области межевого плана (ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Воронежской области и его структурных подразделений.

С момента постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка и государственной регистрации права аренды на него, у **«Участника долевого строительства»** возникает право залога на право аренды вновь образованного Земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, одновременно с этим **«Участник долевого строительства»** выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок.

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора участия в долевом строительстве до момента подписания акта приема-передачи Объекта.

7.1.1. В соответствии с №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» **«Участник долевого строительства»** предоставляет **«Застройщику»** (а после сдачи дома в эксплуатацию Управляющей компании, либо иной эксплуатирующей организации) право на обработку своих персональных данных, предоставленных для заключения договора и в целях исполнения договора, включающее в себя сбор, систематизацию, накопление, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение и иные действия связанные с персональными данными в соответствии с действующим

законодательством. Вышеуказанное право дается «Участником долевого строительства» бессрочно, но может быть отозвано посредством направления письменного уведомления «Застройщику» не менее, чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.

7.1.2. «Участник долевого строительства» уведомлен о том, что в районе расположения **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

7.1.3. «Участник долевого строительства» дает согласие «Застройщику» в части Земельного участка, указанного в п.1.2. Договора:

- на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия «Участника долевого строительства» при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**.
- на последующее (до и /или после ввода **«Жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»** в эксплуатацию) изменение по усмотрению «Застройщика» границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под **«Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также «Участник долевого строительства» дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности «Застройщика» на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие «Участника долевого строительства» является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.
- производить замену предмета залога (права собственности) Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог в обеспечение обязательств «Застройщика» в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении права собственности вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемая на этом земельном участке **«Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**, в которых расположена квартира.
- на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находятся создаваемые **«Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»** и возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемая на этом земельном участке **«Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**.
- на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находятся создаваемые на этом земельном участке **«Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**.
- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находятся создаваемые **«Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19»**, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение «Застройщиком» таких земельных участков иным образом.

7.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи «Участнику долевого строительства» несет «Застройщик».

7.3. В случае смерти «Участника долевого строительства» его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам «Участника долевого строительства».

7.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 20 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.6. Руководствуясь ст.13 Закона № 214-ФЗ, «Участник долевого строительства» выражает свое согласие на передачу кредитным организациям и банкам, имеющим соответствующую лицензию, в залог (в том числе последующий Земельный участок), а так же на изменение предмета залога.

7.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Застройщик» обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», все расходы по оплате услуг нотариуса несет «Участник долевого строительства». Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату «Участнику долевого строительства» сумм и перечислены нотариусу. «Участник долевого строительства» получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

7.8. «Участник долевого строительства» подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что «Застройщик» вправе, при условии обеспечения надлежащего качества объекта долевого участия, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов «Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19», изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений «Жилой дом с подземной парковкой по адресу: г. Воронеж, ул. Путиловская, 19» не оказывающие существенного влияния на внешний вид и не ухудшающие качество объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

7.9. «Участник долевого строительства» уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, в отделке фасада могут применяться иные материалы и цветовые решения, материал окон и дверей, форма, вид, размер оконных и балконных проемов, наличие (отсутствие) глухих оконных створок, варианты и сторона открывания окон, наличие (отсутствие) на створках поворотно-откидных механизмов, варианты и сторона открывания дверей (внутри или наружу), а также иные параметры объекта долевого строительства могут быть изменены.

7.10. «Участник долевого строительства» подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в п. 7.8, 7.9 настоящего Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

7.11. Порядок получения технических условий для размещения блоков систем кондиционирования и вентиляции, а также обязательные требования, предъявляемые к размещению блоков систем кондиционирования и вентиляции, устанавливаются Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и (или) по согласованию с Управляющей компанией, либо иной эксплуатирующей организацией.

8. Приемка-передача объекта долевого строительства.

8.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Объекта долевого строительства строительным нормам, а также проектной документации.

8.2. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются на основании передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. «Застройщик» вправе не передавать, а «Участник долевого строительства» не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента полного исполнения «Участником долевого строительства» обязательств по оплате цены Договора. При этом, «Застройщик» не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, неустойка в отношении «Застройщика» применяться не будут.

8.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в виде электронного письма, на адрес электронной почты, или в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным почтовым отправлением по адресам, указанным в реквизитах настоящего Договора, с подтверждением получения либо отметкой службы связи о выбытии получателя или его отсутствии по адресу назначения. Стороны договорились считать юридически значимые сообщения в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации доставленными, если они были направлены второй Стороне, на адрес электронной почты указанный в п. 10 настоящего Договора. «Участник долевого строительства» подтверждает, что указанные в настоящем договоре реквизиты «Участника долевого строительства» записаны с его слов и являются верными и актуальными на день подписания настоящего договора.

8.5. При уклонении **«Участника долевого строительства»** от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе **«Участника долевого строительства»** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации") **«Застройщик»** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 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 риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **«Участнику долевого строительства»** со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.6. Если в процессе приемки Объекта долевого строительства **«Участником долевого строительства»** будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонения горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любых других, которые не делают его непригодным для предусмотренного договором использования, т.е. не исключают возможность проживания, **«Участник долевого строительства»** не имеет оснований для отказа в принятии Объекта долевого строительства по акту приема - передачи. В этом случае **«Участник долевого строительства»** вправе указать замечания в дефектном акте или ином согласованном сторонами документе.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

9.1. Договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор долевого участия может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Систематическое нарушение **«Участником долевого строительства»** сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем три месяца является основанием для расторжения **«Застройщиком»** договора долевого участия в одностороннем порядке.

9.4. **«Участник долевого строительства»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в случаях, предусмотренных 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.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается **«Участнику долевого строительства»**, второй экземпляр для **«Застройщика»**.

Приложение №1: Техническая характеристика;

Приложение №2: Расположение объекта долевого участия в пределах этажа.

10. Реквизиты и подписи сторон:

«Застройщик»

**ООО Специализированный
застройщик «Стэл-инвест»**

Адрес (юридический и фактический):

394077, г. Воронеж, Московский проспект, 109А, офис 1

ИНН 3662058103 КПП 366201001

Тел. +7 (473)225-30-76

Банковские реквизиты:

Р/счет 40702810613000004061

В Центрально-Черноземном банке

ПАО «Сбербанк» г. Воронеж

к/с 30101810600000000681

Электронная почта: mail@stelinvest.ru

«Участник

**долевого
строительства**

»

Генеральный директор

_____ **В.В. Лукинов**

г. Воронеж

« » _____ 2023год

Техническая характеристика.**1. ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.**

- 1.1. Этажность —
- 1.2. Количество этажей —
- 1.3. Общая площадь здания —
- 1.4. Общая площадь квартир —
- 1.5. Класс энергоэффективности —
- 1.6. Класс сейсмостойкости —
- 1.7. Материал наружных стен — :
- 1.8. Материал поэтажных перекрытий —.

**2. МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ) В ПРЕДЕЛАХ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.**

- 2.1. Подъезд.
- 2.2. Проектный этаж - .
- 2.3. Строительный номер Квартиры - .

3. АРХИТЕКТУРНО - КОНСТРУКТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ.

3.1. Проектная площадь квартиры (с учетом площади остекленных балконов и лоджий, определяемой с коэффициентом 1) — кв. м., проектная площадь (без учета площади остекленных балконов и лоджий) — кв. м.

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ).

4.1. При передаче Квартиры от «Застройщика» «Участнику долевого строительства» техническое состояние Квартиры следующее:

4.1.1. Холодное и горячее водоснабжение:

4.1.2. Канализация:

-

4.1.3. Отопление:

-

4.1.4. Электроснабжение:

-

4.1.5. Двери и окна:

-

4.1.6. Внутренняя отделка:

4.1.7. Слаботочные сети:

-

Техническая характеристика Объекта (квартиры) является неотъемлемой частью

заключенного сторонами Договора участия в долевом строительстве № от «» 2023 г. и может быть изменена в порядке, определенном указанным Договором.

«Застройщик»
ООО Специализированный застройщик
«Стэл-инвест»

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор /
В.В. Лукинов

