

Договор участия в долевом строительстве № ____

Городской округ город Воронеж

«__» _____ 2020г.

Участник: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, с одной стороны, и

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Ретро" (ООО Специализированный застройщик "Ретро"), ИНН 3666198140, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за основным государственным регистрационным номером 1153668016370, юридический адрес: Российская Федерация, 394019, Воронежская область, город Воронеж, улица Торпедо, дом 45, офис 37, в лице **Савенко Эльвиры Владимировны**, действующей на основании Доверенности от «08» июня 2018г., с другой стороны,

руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона 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», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Понятия и определения

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

- 1.1. **Земельный участок** – земельный участок, отведенный под строительство объекта капитального строительства, указанного в п 1.4., с кадастровым номером 36:34:0405013:4255, площадью 2954 кв.м., вид разрешенного использования – многоквартирные многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: город Воронеж, улица Кривошеина, 13/1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области «22» июля 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июля 2016 г. года сделана запись регистрации № 36-36/001-36/001/148/2016-1414/1.
- 1.2. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее Земельный участок на праве собственности, и привлекающее денежные средства Участника для строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, представленной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://трамвай-желаний.рф/>.
- 1.3. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и о проекте строительства, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://трамвай-желаний.рф/>. Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.
- 1.4. **Многоквартирный дом** – подлежащий постройке (созданию) Застройщиком на Земельном участке объект капитального строительства (здание) - многоквартирный 3х-секционный жилой дом этажностью (шт.) 9, 18; наименование в соответствии с проектной документацией: «Группа многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке по адресу: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13б. 7 этап», Разрешение на строительство от 31.05.2018 г. № 36-RU36302000-048-2018 сроком действия до 25.04.2021 г., выдано Администрацией городского округа город Воронеж.
- 1.4.1. Общая площадь Многоквартирного дома - 12872,4 кв.м.

Застройщик _____

Участник _____

- 1.4.2. Материал наружных стен Многоквартирного дома –
Секции № 16,17 Наружные стены многоквартирного жилого дома - трехслойная кирпичная кладка:
- внутренний слой – утолщенный полнотелый силикатный кирпич,
- утеплитель – пенополистирольные плиты;
- наружный слой – облицовка из полнотелого керамического рядового кирпича толщиной 120 мм
Конструктивная схема - бескаркасная.
Секция 18 Наружные стены многоквартирного жилого дома – облегченная трехслойная кирпичная кладка:
-внутренний слой – блоки из ячеистого бетона автоклавного твердения;
- утеплитель – пенополистирольные плиты;
-наружный слой – облицовка из полнотелого керамического рядового кирпича толщиной 120 мм.
Конструктивная схема – каркасная конструктивная система из монолитного железобетона с плоскими плитами перекрытий, жестко соединенными с пилонами.
- 1.4.3. Материал поэтажных перекрытий Многоквартирного дома
Секции № 16,17
Материал перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты.
Секция 18
Материал перекрытий – монолитные плиты перекрытия.
- 1.4.4. Класс энергоэффективности Многоквартирного дома – А (очень высокий)
- 1.4.5. Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома – 6 баллов.
- 1.5. **Объект долевого строительства** - квартира, назначение – жилое помещение, состоящая из __ (____) комнат, расположенная в Многоквартирном доме (**секция № __**) на __ (____) этаже (согласно Приложения № 1), с проектным номером __ (____), создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору, только после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором (далее также - **Квартира**).
- 1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и сумм площадей балконов, лоджий, веранд и террас без применения понижающих коэффициентов - ____ (_____) кв.м.
- 1.6.1. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами:
Для лоджий – коэффициент 0,5;
Для террас и балконов – 0,3;
Для веранд и холодных кладовых -1,0,
составляющая ____ (_____) кв.м.
- 1.6.2. Площадь комнаты – ____ (_____) кв.м.;
- 1.6.3. Площадь кухни – ____ (_____) кв.м.
- 1.6.4. Количество коридоров - __ (____), площадь коридора – ____ (_____) кв.м.
- 1.6.5. Количество санузлов (совмещенных) – __ (____), площадь санузла (совмещенного) – ____ (_____) кв.м.;
- 1.6.6. Количество лоджий - одна, площадь лоджии – __ (____) кв.м. (приведенная – __ (____) кв.м.).
- 1.6.7. Количество балконов французских – один, площадь балкона французского – ____ (_____) кв.м., приведенная – ____ (_____) кв.м.

Площади, указанные в п.п. 1.6.2 – 1.6.7 определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

Встроенных шкафов, кладовых (в т.ч. холодных), внутриквартирных лестниц, веранд, террас, **ванных комнат** для Объекта долевого строительства проектной документацией на Многоквартирный дом не предусмотрено.

- 1.7. **Жилое помещение** – совокупность частей Квартиры, включая помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
- 1.8. **Проектная Общая площадь жилого помещения** – определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и составляющая __ (____) кв.м. К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.
- 1.9. **Фактическая Общая площадь жилого помещения** – определяемая по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации, и составления кадастрового (технического) паспорта на Многоквартирный дом и/или Квартиру (что наступит ранее) сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Показатели Фактической Общей площади жилого помещения используются для оплаты жилья и коммунальных услуг.
- 1.10. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома**– документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
- 1.11. **Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо, вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора на счет эскроу. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Общее имущество не является частью Квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.
- 1.12. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему Договору до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.
- 1.13. **Счет эскроу** - счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца

счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару).

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект долевого строительства (Квартиру), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену (Цена договора) и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в Квартире и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами, и определяются сторонами настоящего договора в Технической характеристике (Приложение № 3 к настоящему договору).

3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру не позднее **30 сентября 2022 года** по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником по передаче Квартиры досрочно.

3.3. Участник обязан приступить к принятию у Застройщика Квартиры в течение семи дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. С момента подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта долевого строительства Участник обязан нести эксплуатационные расходы, включая оплату электроэнергии, теплоснабжения, эксплуатационных сборов и иных коммунальных услуг.

3.4 Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.3 настоящего договора, или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей и включает в себя сумму компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, в т.ч. и на осуществления информационно - рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на пополнение оборотных средств и т.п., а также оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, которое определяется по окончании

строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг (вознаграждения) Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению Сторон.

Стороны обязуются заключить в будущем соглашение об изменении Цены договора, являющееся неотъемлемой частью договора, в следующих случаях и в предусмотренные ниже сроки:

4.1.1. В случае расхождения Проектной Общей площади жилого помещения и Фактической Общей площадью жилого помещения, установленной органом БТИ при составлении кадастрового паспорта Многоквартирного дома и/или Квартиры (что наступит ранее).

Сторонами допускается двухпроцентное отклонение Фактической Общей площади жилого помещения, установленной органами технической инвентаризации, от его Проектной Общей площади (Допустимое отклонение), не подлежащее дополнительной оплате Застройщику (возврату его стоимости Участнику).

В случае отклонения Фактической Общей площади жилого помещения от Проектной Общей площади жилого помещения более чем на 2% (Два процента), Цена договора уменьшается (увеличивается) на сумму возврата (доплаты), которая исключительно для выполнения условий настоящего пункта определяется как произведение площади расхождения, уменьшенной на соответствующую размеру Допустимого отклонения площадь, и стоимости одного метра квадратного, полученной при делении величины Цены договора на Проектную Общую площадь жилого помещения. При этом оплачиваемая площадь расхождения в сторону увеличения не может превышать 5 % (Пять процентов) Проектной Общей площади жилого помещения.

Соглашение об изменении Цены договора в случае, предусмотренном настоящим п.4.1.1, заключается Сторонами в пятидневный срок со дня получения Стороной соответствующего письменного уведомления заинтересованной Стороны о необходимости его заключения, направленного по адресу, указанному в настоящем договоре. Днем получения уведомления, направленного ценным письмом с описью вложения, считается дата календарного штампа почтового отделения связи получателя.

Возврат (доплата) осуществляется в течение 30 (Тридцати дней) со дня подписания Сторонами соответствующего Соглашения об изменении Цены договора.

Соглашение об изменении Цены договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации настоящего договора.

4.2. Оплата цены Договора осуществляется Участником (депонентом) до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в следующем порядке:

Сумма, указанная в п. 4.1 Договора оплачивается Участником путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее пяти рабочих дней 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/Депонент **ФИО** _____

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

Почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, дом 28

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет 30101810600000000681, открыт в подразделении: Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 042007681

тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851

эл. почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru

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

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

Участник обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

Участник уплачивает Цену договора в размере и порядке, установленном договором, не ранее дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Данное условие Стороны признают существенным условием договора и обязательным к исполнению Участником.

4.2.2. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

4.2.3. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с 40702810013000026555, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в многоквартирном доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4.2.4. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику на счет Участника, указанный в разделе 11 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.2.3. 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, либо расторжение Договора по соглашению Сторон или на основании вступившего в законную силу решения суда;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.2.5. В случае уступки Участником, 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 Участника 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.

4.3. В случае нарушения установленного в Приложении № 2 к настоящему договору срока внесения очередного платежа Участник уплачивает Застройщику по его письменному требованию неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, т. е. нарушение сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на два месяца (как в случае, если цена Договора подлежит уплате единовременно, так и в течение определенного Договором периода) если

такие основания для расторжения Договора возникли после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, назначению Объекта долевого строительства, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

5.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

6. Условия привлечения Застройщиком средств участников долевого строительства

6.1. Условием привлечения средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 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».

7. Уступка права требования по договору

7.1. Уступка Участником прав требований по 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.

Перевод Участником своего долга по настоящему договору на нового Участника долевого строительства допускается с письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Участник обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предоставить копию договора уступки права требования (перевода долга), зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Государственная регистрация

8.1. Договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Договор считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Стороны обязаны в течение десяти дней с момента подписания настоящего договора совершить действия, необходимые для государственной регистрации договора.

8.3. В случае уклонения или отказа Участника от совершения в течение предусмотренного п. 8.2 настоящего договора срока указанных в нем действий Застройщик вправе обратиться в суд за вынесением решения о регистрации договора.

8.4. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.5. Участник вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9. Управление Многоквартирным домом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

9.1. Многоквартирный дом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию будет передан Застройщиком эксплуатирующей организации для организации обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома и земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома.

9.2. С момента передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику по передаточному акту или иному документу о передаче у Участника возникает обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

10. Особые условия

10.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по нему.

10.2. Участник даёт свое согласие на передачу после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома наружных инженерных сетей на баланс эксплуатирующей организации.

10.3. Подписанием настоящего договора Участник даёт своё согласие Застройщику на последующий залог Застройщиком прав аренды на земельный участок, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, и других жилых и нежилых помещений в строящемся Многоквартирном доме и не являющихся предметом договоров долевого участия в строительстве Многоквартирного дома, заключенных Застройщиком, каждому последующему залогодержателю в счёт обеспечения своих обязательств по договорам долевого участия, а также кредитной организации, в случае финансирования строительства кредитной организацией.

10.4. Участник принимает на себя обязательство сохранения внешнего вида фасада Многоквартирного дома в части фасада Объекта и его назначения (назначения его конструктивных частей) в соответствии с утверждённой на дату ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию проектной документацией.

Во избежание нарушения права других участников строительства Объекта на получение в собственность Объекта в Многоквартирном доме, архитектурный облик которого был выбран ими при заключении договоров долевого участия в строительстве Объекта, Участник обязуется:

10.4.1. сохранять архитектурные, колористические (цветовые), световые и прочие решения внешнего оформления фасада Объекта;

10.4.2. осуществлять изменение внешнего оформления и оборудования фасада Объекта исключительно в соответствии с утвержденным Застройщиком и/или Управляющей компанией, оказывающей услуги по управлению эксплуатацией Многоквартирного дома, дизайн-проектом, и с предварительного письменного согласия Застройщика и/или Управляющей компании.

Под изменением внешнего вида фасада понимается:

1) изменение колористического (цветового) решения и рисунка фасада, его частей;
2) замена облицовочного материала/установка не предусмотренного проектной документацией облицовочного материала;

3) существенные изменения большого участка фасада здания, такие как создание, изменение или ликвидация фундаментов, стен, перегородок, ограждений высотой более 1,5 м, входных групп, крылец, крыш, навесов, козырьков, декоративных элементов, дверных, арочных и оконных проёмов, а также их остекление;

4) несанкционированная установка на фасаде Объекта различного вида оборудования (включая внешние блоки кондиционеров или сплит-систем).

Нарушение Участником положений настоящего пункта Договора влечет обязанность приведения за свой счет внешнего вида фасада Объекта в состояние, предусмотренное проектной документацией на строительство Многоквартирного дома.

10.5. Участник принимает на себя обязательство в случае осуществления после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию замены входной двери Объекта и/или ее доборов и/или ручки и/или замка (его внешней накладки) сохранить размерные характеристики и цветовой вариант исполнения входной двери Объекта в соответствии с утверждённой на дату ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию проектной документацией.

10.6. Участник обязан письменно уведомить Застройщика об изменении места регистрации, места жительства, фамилии, имени, документа удостоверяющего личность, лицевого счета, телефона и/или другой информации. В случае нарушения обязанности по уведомлению Застройщика, последний считается исполнившим свое обязательство в случае обращения по реквизитам Участника, указанным при подписании договора.

10.7. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику фактически понесённые (произведённые) Застройщиком расходы/затраты по изготовлению и получению технического плана и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, уплатив соответствующую сумму Застройщику не позднее дня подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Оплата производится по следующим реквизитам:

ООО Специализированный застройщик "Ретро"

Р/счет: 40702810013000026555

в Центрально-Черноземном Банке ПАО Сбербанк

Кор/счет: 30101810600000000681

БИК 042007681

10.8. Участник имеет право приступить к выполнению ремонтных и отделочных работ в Квартире только после передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче.

10.9. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что Застройщиком ему предоставлена исчерпывающая необходимая и достоверная информация о строящемся Многоквартирном доме и о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, как предусмотренная, так и не предусмотренная ФЗ 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", Законом от 07.02.1992 г. "О защите прав потребителей", включая описание местоположения строящегося Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки (в т.ч. благоустройства), а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме, которая позволила Участнику как потребителю осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения.

10.10. В случае внесения изменений в проектную документацию (корректировка проекта) на многоквартирный дом в течении срока действия настоящего договора, стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к нему в пятидневный срок с момента получения Участником соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Застройщик обязуется одновременно с указанным Уведомлением направить Участнику подписанное со своей стороны Дополнительное соглашение в двух экземплярах, а Участник обязуется подписать и направить Застройщику один экземпляр Дополнительного соглашения почтовым отправлением с описью вложения или передать его Застройщику нарочно. Положения настоящего пункта признаются Сторонами существенным условием настоящего договора.

Стороны обязуются осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Дополнительного соглашения, в десятидневный срок со дня получения Застройщиком подписанного Участником экземпляра Дополнительного соглашения.

10.11. Претензионный порядок разрешения споров по договору обязателен для сторон. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) календарных дней с даты получения претензии стороной. Любые претензии, направляемые в рамках настоящего договора, могут быть направлены ценным письмом с описью вложения на адрес регистрации стороны, указанный в реквизитах сторон или путем вручения стороне (ее уполномоченному представителю) лично под расписку.

Претензия считается доставленной, если она направлена способом, указанным в настоящем Договоре, или возвращена оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от получения соответствующего почтового отправления или в связи с отсутствием стороны по указанному ею почтовому адресу.

10.12. Заключая настоящий Договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной, а также совершение Сторонами совместно или любой из Сторон Договора всех необходимых действий, связанных с указанными целями, включая ведение Застройщиком статистического учета заключенных им договоров участия в долевом строительстве.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество;
- год, месяц, дата рождения;
- место рождения;
- адрес проживания, контактные телефоны, e-mail;
- данные документа, удостоверяющего личность;
- семейное положение;
- социальное положение;
- образование, профессия.

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу (работнику Застройщика), которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти, исполнительным органам государственной власти Воронежской области, местного самоуправления и компетентным организациям (кредитные и банковские организации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, ООО «Газпром Межрегионгаз Воронеж» (ИНН 3650004897), Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской

области, Управление имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж, ООО Управляющая компания «ЛАД» (ИНН 3666139152), а равно их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие персональные данные. Способы обработки: автоматизированный и неавтоматизированный, смешанный.

Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку персональных данных по настоящему Договору, **5 (Пять лет)** с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

Участник вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном Федеральным законом от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

10.13. Все приложения и дополнительные соглашения к договору являются его неотъемлемой частью.

10.14. Данный договор заключен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; два экземпляра для Застройщика, по одному для Участника и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик
«Ретро»**

Юридический адрес: Российская Федерация,
394019, Воронежская область, г. Воронеж,
улица Торпедо, дом 45, офис 37

ИНН/КПП 3666198140/366201001

ОГРН 1153668016370

Р/счет: 40702810013000026555

в Центральном-Черноземном Банке ПАО

Сбербанк

Кор/счет: 30101810600000000681

БИК 042007681

Тел. 8-800-700-15-10

<http://www.krays.ru/>

[http:// трамвай-желаний.рф](http://трамвай-желаний.рф)

Участник:

Номер мобильного телефона _____

Адрес электронной почты _____

_____ Савенко Э. В.

Размер и сроки уплаты Цены договора

№ пла- тежа	Срок уплаты Цены договора (части Цены договора)	Сумма, подлежащая оплате
		руб.
1.	2.	3.
1.	В течении 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора	
Итого (цена договора):		

Техническая характеристика

При передаче Квартиры расположенной в секции № 16,17 от Застройщика к Участнику степень готовности Квартиры следующая:

1. Установка входной двери;
2. Устройство межкомнатных перегородок;
3. Устройство перегородок санузлов;
4. Установка оконных блоков;
5. Устройство системы отопления - установка приборов отопления.
6. Монтаж стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения с установкой в квартире приборов учета ХВС и ГВС, без выполнения внутриквартирных трубных разводов и без установки сантехприборов;
7. Электромонтажные работы - внутриквартирная разводка с установкой окончных устройств и прибора учета;
8. Устройство стяжки пола (за исключением балконов или (и) лоджий);
9. Производится штукатурка стен, выполненных из кирпича;
10. Не производится штукатурка стен помещений ванной комнаты и санузла;
11. Потолок без отделки;
12. Остекление балкона/лоджии предусмотрено;
13. Поставка и монтаж кондиционера (количество согласно проектной документации).

Техническая характеристика

При передаче Квартиры расположенной в секции № 18 от Застройщика к Участнику степень готовности Квартиры следующая:

1. Установка входной двери;
2. Устройство межкомнатных перегородок;
3. Устройство перегородок санузлов;
4. Установка оконных блоков;
5. Устройство системы отопления - установка приборов отопления.
6. Монтаж стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения с установкой в квартире приборов учета ХВС и ГВС, без выполнения внутриквартирных трубных разводов и без установки сантехприборов;
7. Электромонтажные работы- внутриквартирная разводка с установкой окончных устройств и прибора учета;
8. Устройство стяжки пола (за исключением балконов или (и) лоджий);
9. Производится штукатурка стен, выполненных из кирпича.
10. Не производится штукатурка стен помещений ванной комнаты и санузла.
11. Потолок без отделки;
12. Остекление балкона/лоджии предусмотрено.
13. Поставка и монтаж кондиционера (количество согласно проектной документации).