

**ДОГОВОР №Ф-\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**  
**по ул. Фридриха Энгельса, 68 г.Воронежа**

город Воронеж

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**ООО Специализированный Застройщик «Апартаментжилсервис»**, в лице директора Емковой Марии Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и определения.**

Дом - многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участникам после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас.

Общая площадь Квартиры - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартиры – площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

Объект долевого строительства - Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участникам по настоящему Договору.

Нежилые помещения в Доме - помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения в цокольном этаже и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в доме.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Переустройство Квартиры - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Перепланировка Квартиры - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в технический паспорт на Квартиру.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участниками для строительства Объекта долевого строительства.

Действующий прайс – это прайс на дату платежа, утверждённый руководителем организации.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 30 000 (Тридцать тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Стороны настоящего Договора – Участники и Застройщик.

**Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.**

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Свидетельство о государственной регистрации права № 36-АД 434117 от 25 апреля 2014 года зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 25.04.2014г. за № 36-36-01/059/2014-673; кадастровый номер земельного участка 36:34:0401025:31.

2.2.2. Разрешение на строительство № 36-RU36302000-203-2016 выдано Администрацией городского округа город Воронеж 07.12.2016г.

2.2.3. Проектная декларация, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства (далее – проектная декларация) размещена на сайте [www.eurostroygroup.com](http://www.eurostroygroup.com) в сети Интернет. Подписание настоящего Договора означает ознакомление Участника с проектной декларацией, а также то, что у Участника отсутствуют какие-либо вопросы по проектной декларации, Проектная декларация полностью понятна.

### Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства в завершенном строительстве Дому, построенном своими силами и (или) с привлечением других лиц после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.1. Дом будет расположен на земельном участке общей площадью 400 кв. м., кадастровый номер: 36:34:0401025:31 по адресу: город Воронеж, улица Фридриха Энгельса, 68.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства:

- Общая площадь многоквартирного дома – \_\_\_ м. кв.
- Этажность: \_\_\_
- Наружные стены – \_\_\_
- Перекрытия и покрытия - \_\_\_;
- Класс энергоэффективности – \_\_\_.
- Сейсмостойкость – \_\_\_.

3.2. Объект долевого строительства - квартира-студия в многоквартирном доме со встроенно-пристроенными помещениями (далее - «Квартира») со следующими характеристиками:

Назначение: жилое помещение

Строительный адрес: город Воронеж, улица Фридриха Энгельса, 68.

Секция: -

Подъезд: -

Проектный этаж: -

Строительный номер квартиры: -

Количество комнат: -

3.2.1. Проектные площади Квартиры:

Общая площадь Квартиры — \_\_\_ кв.м., в том числе жилая площадь — \_\_\_ кв.м.;

Проектная площадь квартиры — \_\_\_ кв.м

Стороны пришли к соглашению, что проектная площадь квартиры включает в себя балконы и лоджии с понижающим коэффициентом. Величина понижающего коэффициента Сторонами согласована.

3.2.2. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

- на входе в квартиру установлена входная дверь с внутренним замком;
- межкомнатные двери отсутствуют; установлены окна и балконные двери со стеклопакетами;
- выполнена стяжка по полу, штукатурка кирпичных стен и перегородок;
- стяжка по полу в санузлах, штукатурка бетонных стен и перегородок отсутствуют;
- внутренние перегородки выполнены из кирпича и/или железобетонных стеновых панелей;
- приборы отопления установлены и подключены к системе отопления;
- выполнен монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения без горизонтальных трубных разводок; отводы заканчиваются шаровыми кранами; сантехническое оборудование (ванны, умывальники, раковины, унитазы, мойки, смесители) не устанавливаются;
- стояки канализации выполнены с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения горизонтальных трубных разводок;
- выполнена разводка электрических сетей до счетчика с выпусками электропроводки в квартиру, оконечные электрические устройства не устанавливаются, устанавливаются вводной автомат и электросчетчики;
- электрические плиты не устанавливаются;
- слаботочные системы – устанавливаются до квартиры;
- остекление лоджий предусмотрено по фасаду в соответствии с проектом.

3.3. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участниками всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно Договору, Участник получает право на оформление в собственность Квартиры.

3.4. Стороны допускают уточнение площади Объекта долевого строительства, на дату получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и/или на дату обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации и/или на дату подписания Сторонами передаточного акта, при этом перерасчет цены Объекта долевого строительства не производится.

3.5. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, на весь период действия настоящего Договора, проинформирован и дает согласие на проведение всех необходимых следующих процедур, без получения дополнительного согласия Участника долевого строительства и подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору:

- по формированию и постановке Застройщиком земельных участков (земельного участка) образованных из земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора, на кадастровый учет, в частности: межевание, подготовка межевого дела, в целях изменения размера, границ, разрешенного использования земельных участков (земельного участка);

- по проектированию, строительству, получению разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов и иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в п. 3.1.1. настоящего Договора или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора;
  - по образованию Застройщиком земельных участков из земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора, в частности путем раздела, объединения, перераспределения, корректировке, уточнению земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора;
  - по оформлению прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, на земельные участки, образованные из земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора, на которых будут полностью и/или частично расположены другие многоквартирные дома иные объекты, без прав (обременений) Участника долевого строительства, кадастровые работы, иное на усмотрение Застройщика;
  - иные работы, действия Застройщика, которые как предусмотрены действующим законодательством, так и будут введены (приняты) после подписания настоящего Договора, и которые необходимы для проектирования, строительства, получения разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в п. 3.1.1. настоящего Договора или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в п. 3.1.1. настоящего Договора.
- 3.6. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

#### **Статья 4. Порядок и срок передачи Квартиры.**

- 4.1. Срок завершения строительства жилого дома не позднее 2 полугодия 2024 года. После завершения строительных работ и проведения технической инвентаризации Дома Застройщик осуществляет действия по вводу Дома в эксплуатацию. Получение Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – не позднее шести месяцев после завершения строительства жилого дома.
- В течении шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик передаёт Участнику Квартиру по акту приёма-передачи с указанием данных технической инвентаризации и все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику.
- 4.1.1. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику советующую информацию. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе перенести срок ввода Дома в эксплуатацию на срок не более 6 (шести) месяцев. При этом данный пункт Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным ст. 6 Закона № 214-ФЗ и не требует дополнительного оформления каких-либо документов.
- 4.2. Если по вине Участника Квартира не будет передана в связи с необоснованным отказом либо нежеланием совершить действия по приёму Квартиры, в том числе в связи с денежной задолженностью Участника, передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником.
- 4.3. В случае выявления недостатков Квартиры Участник и Застройщика составляют дефектную ведомость. Выявленные недостатки устраняются Застройщиком в течении 2-х месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.
- 4.4. По акту приёма-передачи Квартиры Участник получает ключи и допуск в Квартиру, право осуществлять отделочные и иные работы, пользоваться водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием и полностью несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате неправомерных действий Участника в Квартире.
- 4.5. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.
- 4.6. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Квартиры по вине Участника, Застройщик через один месяц после направления Застройщиком Участнику письменного сообщения о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, согласно п. 4.5. Договора Застройщик вправе составить односторонний Акт.
- 4.7. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций

и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

4.8. После исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.5 Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику, а Участник в этом случае не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

#### **Статья 5. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

5.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют проектную площадь Квартиры — \_\_\_\_\_ кв.м.

5.2. Цена 1 (одного) кв.м. проектной площади Квартиры по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек).

5.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рубля \_\_\_\_\_ копеек) и складывается из стоимости проектной площади Квартиры по цене 1 (одного) кв.м. \_\_\_\_\_-00 (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек).

5.4. Участник перечисляет Цену Договора на Счет эскроу в сроки и размере, предусмотренные в Графике платежей, а в случае, если оплата части Цены Договора производится после раскрытия Счета эскроу – на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 16 Договора. Датой оплаты соответствующей части Цены Договора считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, на Счет эскроу либо в случае, предусмотренном настоящим Договором, на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 16 Договора. С даты поступления денежных средств на Счет эскроу либо в случае, предусмотренном настоящим Договором, на расчетный счет Застройщика, Участник считается исполнившим свои обязательства перед Застройщиком и освобождается от ответственности перед Застройщиком за просрочку соответствующей части Цены Договора.

5.5. Для заключения Договора счета эскроу Стороны направляют в Банк документы, указанные в требованиях Уполномоченного банка, опубликованных на официальном сайте Уполномоченного банка по адресу в сети Интернет: <https://domrfbank.ru/for-developers/escrow/>. Участник обязан направить в Уполномоченный банк заявление на открытие Счета эскроу (и иные документы, запрошенные Уполномоченным банком) не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

5.6. Договор счета эскроу заключается Сторонами в отделении Уполномоченного банка по адресу: 394006 г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 90а или путем подписания с помощью электронной подписи.

Реквизиты Уполномоченного банка (эскроу-агент):

- наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ»
- место нахождения Банка: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
- почтовый адрес: 394006 г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 90а
- ИНН 7725038124 ОГРН 1037739527077 КПП 770401001
- корреспондентский счет 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по ЦФО
- БИК 044525266
- тел. 8 800 775 86 86
- эл. почта [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru).

5.7. Условное депонирование денежных средств, уплаченных Участником по Договору, на Счете эскроу осуществляется на срок до 31 декабря 2025 г. включительно (далее - «Срок условного депонирования»). Внесенные Участником на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным Договором Счета эскроу, Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении Объектов, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства, перечисляются Уполномоченным банком Застройщику.

В случае внесения изменений в законодательство РФ в части определения Срока условного депонирования и противоречия положений настоящего пункта законодательству РФ, порядок изменения срока условного депонирования будет определяться в соответствии с измененным законодательством РФ.

Денежные средства, находящиеся на Счете эскроу, перечисляются на расчетный счет Застройщика, реквизиты которого указаны в ст. 16 Договора.

5.8. Денежная сумма, депонируемая на Счете эскроу, возвращается Участнику на счет Участника, указанный в разделе 16 Договора, в следующих случаях:

5.9.1. истечение Срока условного депонирования в случае непредставления Застройщиком в Банк документов, предусмотренных Договором счета эскроу, по истечении срока, предусмотренного пунктами 7.1, 7.2 и 7.3 Договора;

5.9.2. получение Банком уведомления Органа регистрации о погашении записи о государственной регистрации Договора;

5.9.3. отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

5.9.4. досрочное прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Договором и Законом о долевом участии в строительстве;

5.10. В случае уступки Участником 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.

#### **Статья 6. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При этом Стороны Договора пришли к соглашению, что условия настоящего Договора имеют первостепенное значение при исполнении взаимных обязательств между Сторонами.

6.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на составные части и элементы Квартиры исчисляется в пределах гарантийного срока, установленного заводами-изготовителями на составные части и элементы Квартиры.

6.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензии Участника о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в дефектной ведомости на Квартиру.

6.5. Стороны пришли к соглашению, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

#### **Статья 7. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по Договору.**

7.1. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается:

7.1.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ (ред. от 17.06.2010).

7.1.2. Страхованием гражданской ответственности застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **Статья 8. Права и обязанности Сторон.**

8.1. Участник обязуется финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором. Все финансовые средства, полученные от Участника, Застройщик в полном объеме направляет на строительство Объекта и/или объектов инфраструктуры относящихся к объекту, в том числе, но не исключительно: объектов благоустройства, нежилые помещения независимо от назначения, технические сооружения, внешние и внутренние сети, дороги, технику и иные объекты непосредственно не обходимые для строительства, ввода в эксплуатацию и дальнейшее функционирование объекта.

8.2. Участник обязуется принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры. Сдать документы для регистрации права собственности на объект долевого строительства в регистрирующий орган в течении 2 (двух) месяцев с момента подписания акта приёма-передачи квартиры.

8.3. До подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры Участник обязуется не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

- 8.4. Участник обязуется в течение 7 дней уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.
- 8.5. Участник обязуется заключить договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта долевого участия после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, с организацией осуществляющей управление Домом.
- 8.6. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.
- 8.7. Участник обязуется выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

#### **Статья 9. Исполнение обязательств по Договору.**

- 9.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.
- 9.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Доме, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Дома и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.
- 9.3. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Квартиры считается исполненным с момента отправления письменного сообщения о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности.
- 9.4. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

#### **Статья 10. Уступка прав требований по настоящему Договору.**

10.1. 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, с учетом требований настоящего Договора. Перевод долга Участнику долевого строительства на нового Участника долевого строительства осуществляется только с письменного согласия Застройщика. Для получения согласия Застройщика Участник долевого строительства направляет Застройщику сведения, в форме проекта сделки по уступке прав требований по настоящему договору с переводом долга, в котором обязательно должно быть указано о предполагаемом новом Участнике долевого строительства, стоимости сделки о переводе, порядке оплаты и погашении долга.

В течение 7 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.3. Подписание Участником долевого строительства с новым Участником долевого строительства сделки по уступке прав требований по настоящему Договору, означает, что новый Участник долевого строительства считается получившим подлинник настоящего Договора и ознакомленным с ним, в частности с п. 2.2.3. и п. 8.2. настоящего Договора, и подтверждает отсутствие у Нового Участника долевого строительства каких-либо вопросов, замечаний к настоящему договору, смысл настоящего Договора Новому Участнику долевого строительства понятен.

10.4. В любом случае, в течение 7 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае неисполнения Участнику долевого строительства положений настоящего пункта сделка по переуступке прав требования между Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства является недействительной.

### **Статья 11. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.**

11.1. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

### **Статья 12. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

12.3. При одностороннем отказе Участника от исполнения обязательств по Договору Застройщик возвращает Участнику внесенные им в счет Цены Договора денежные средства за вычетом неустойки в размере 5 % от общей цены Договора не позднее 10 (десяти) банковских дней после заключения договора, предусматривающего приобретение прав на долю, соответствующую Квартире, третьему лицу.

12.4. Если просрочка денежных обязательств Участника, предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 3 (три) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

12.5. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ней.

12.6. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные сметой Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

### **Статья 13. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

13.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

13.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

13.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

13.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

13.6. Застройщик подтверждает, что Предмет Договора на момент заключения настоящего Договора и до момента передачи Участнику в споре, под запретом (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

### **Статья 14. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

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

14.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

14.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

14.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

14.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

14.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

14.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

**Статья 15. Заключительные положения.**

15.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договор (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

15.2. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

15.3. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Квартиры.

**Статья 16. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

УЧАСТНИК:

ФИО

Дата рождения

Паспорт

Адрес регистрации

Почтовый адрес

Телефон

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Аппартаментжилсервис»

394018, г.Воронеж, ул.Фридриха Энгельса, д. 68, тел./факс: 8(473)2610637

ОГРН 1123668060944, ОКПО 10624351, ИНН 3664123580, КПП 366401001,

р/с 40702810300470000990 в АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 044525266, к/с 30101810345250000266

Директор

\_\_\_\_\_ /М.Н. Емкова

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

К ДОГОВОРУ № В\_ \_ \_ \_ \_ участка в долевом строительстве многоквартирного дома  
по ул. Маршала-Одинцова, 25в, г. Воронежа от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ года



## ПЛАН КВАРТИРЫ

ЗАСТРОЙЩИК:  
ООО Специализированный Застройщик  
«ГрадСтрой»

Директор \_\_\_\_\_ Чибисова О.Р.

УЧАСТНИК:

\_\_\_\_\_