

ДОГОВОР № ____-
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Воронеж

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДомСтрой», именуемое в дальнейшем – «Застройщик», в лице директора Сезина Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

_____,
именуемый в дальнейшем – «Участник долевого строительства/Участник», с другой стороны, вместе именуемые – «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее также именуемый – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте Договора термины имеют значение, приведенное в настоящем разделе, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

1.2. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДомСтрой», осуществляющее возведение Объекта недвижимости на основании Разрешения на строительство _____, выданного _____ года, в соответствии с проектной декларацией.

1.3. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером _____ по адресу: г. Воронеж, ул. Изыскателей, 219а, 219в, площадью _____ кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования многоэтажная жилая застройка.

1.4. Участник долевого строительства – физическое (юридическое) лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости по настоящему Договору.

1.5. Объект недвижимости – жилой двухподъездный трехэтажный дом, с цокольным техническим этажом, из сборных крупногабаритных железобетонных блоков заводского изготовления (блоки ОБД). Согласно проектной документации лифты в доме отсутствуют. Объект недвижимости создается на Земельном участке усилиями Застройщика с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на основании документов, указанных в разделе 2 Договора. Возведение Объекта недвижимости осуществляется по адресу: г. Воронеж, ул. Изыскателей, 219в, 219в, корп. _____. Адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.6. Квартира/Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) в Объекте недвижимости, подробное описание которого дано в пункте 3.2. Договора и Приложении № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.7. Планируемая (проектная) общая площадь Квартиры – это определяемая на основании проектной документации сумма проектной общей площади Квартиры и площади помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при наличии). Площадь лоджий, балконов, веранд и террас подсчитывается с понижающим коэффициентом, установленным на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для веранд – 1,0; для террас-0,3.

1.8. Окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры – сумма фактической общей площади Квартиры, которая подлежит определению после окончания строительства Объекта недвижимости по результатам обмеров Объекта недвижимости лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета и площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для веранд – 1,0; для террас-0,3), которая определяется на основании документов технического учета и (или) инвентаризации Объекта недвижимости и Квартиры.

Планируемая (проектная) общая площадь Квартиры и Окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.6.1, п.4.6.2. Договора.

1.9. Орган регистрации прав - уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.10. Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями).

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик руководствуется Законом, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

2.1.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости № _____ от _____ года, выданная Органом регистрации прав, подтверждающая наличие у Застройщика право аренды на Земельный участок;

2.1.2. Положительное заключение организации, осуществляющей экспертизу проектной документации, № _____ от _____ года, выданное _____ в отношении проектной документации на Объект недвижимости.

2.1.3. Разрешение на строительство № _____, выданное _____ г.;

2.1.4. Проектная декларация, составленная в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, размещена в сети Интернет на сайте: _____.

В отношении проектной декларации получено Заключение № _____ от _____ года о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом, выдано инспекции государственного строительного надзора Воронежской области.

2.2. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также с проектированием и строительством Объекта недвижимости и Квартиры. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание указанных документов ему понятно.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и после этого принять Объект долевого строительства.

3.2. Квартира/Объект долевого строительства имеет следующие технические характеристики:

Секция/ подъезд	Этаж	Номер строительный	Количество комнат	площадь
...	...	...	...	...

3.3. Технические характеристики Квартиры, ее местоположение на этаже, план Квартиры в графической форме, основные характеристики Объекта недвижимости, приведены в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию, и указаны в Приложении № 1 к Договору «План Объекта недвижимости с указанием Квартиры».

3.4. Технические характеристики Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, параметры (размер и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, могут быть изменены в процессе строительства и подлежат уточнению после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.5. Окончательная площадь Квартиры и другие ее технические характеристики подлежат уточнению после проведения технического учета и (или) инвентаризации Квартиры и отражаются в передаточном акте.

3.6. Срок завершения строительно-монтажных работ на Объекте недвижимости — не позднее _____ года.

3.7. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: не позднее _____ года. Данный срок является единым для всех участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Объекта недвижимости. Застройщик вправе досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

3.8. Встречным предоставлением за выполнение Участником долевого строительства обязанности по уплате в полном объеме денежных средств, обусловленных Договором, является передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.9. Застройщик обязуется не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.7. Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Такое сообщение Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручает Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.10. Срок принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства — не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.11. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Одновременно с передачей по указанному акту Квартиры/Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается также соответствующее общее имущество, входящее в состав Объекта недвижимости.

3.12. Если Участник долевого строительства в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик на одиннадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком такого одностороннего акта. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам передаточного акта при условии ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и отсутствия в Квартире недостатков, зафиксированных в двухстороннем акте, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования (существенных недостатков).

3.13. Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства хранится у Застройщика 3 (Три) года от даты его составления. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о составлении одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

3.14. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. При согласии Участника долевого строительства на изменение Договора, Стороны в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня направления Застройщиком информации и предложения об изменении настоящего Договора заключают соответствующее дополнительное соглашение, вступающее в силу с момента государственной регистрации. Стороны обязуются подать документы в Орган регистрации прав в целях проведения государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 7 (Семи) рабочих дней от даты подписания дополнительного соглашения.

3.15. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным требованиям, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.16. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Впоследствии, Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные (явные недостатки) при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в передаточном акте.

3.17. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

3.18. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора включает в себя размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства (далее – «Цена Договора»). Цена Договора является суммой денежных средств на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. Цена Договора на момент его подписания составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей _____ копеек. НДС не облагается. Цена Договора на момент его подписания определена как произведение цены единицы Планируемой (проектной) общей площади Квартиры и соответствующей Планируемой (проектной) общей площади Квартиры. Цена одного квадратного метра Планируемой (проектной) общей площади Квартиры составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей _____ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

4.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 1.2., осуществляется Участником путем внесения денежных средств (депонированная сумма) в срок не позднее «__» ____ 202__ г. (или не позднее 11 рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области) на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ»

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009, г.Москва, ул.Воздвиженка, д.10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон: 8-800-775-8686

Участник- Депонент – _____

Обязанность Стороны 2 по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

4.4. Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом денежное обязательство, обусловленное Договором, с момента зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

4.5. Цена Договора, указанная в пункте 4.2. Договора, изменяется в случае, если Окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры будет больше по сравнению с Планируемой (проектной) общей площадью Квартиры, указанной в пункте 3.2. Договора. В указанном случае Расчет окончательной Цены Договора производится по формуле:

$$Рд = P1(пр) \times S(пр),$$

где Рд - Цена Договора; P1(пр) – цена единицы Планируемой (проектной) общей площади Квартиры, которая составляет _____ (_____) рублей _____ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке; S(пр) – Окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры. С даты проведения обмеров Квартиры выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Договора, рассчитанной на основании настоящего пункта Договора.

4.6. После получения Застройщиком на расчетный счет денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик направляет Участнику долевого строительства по указанному в Договоре адресу письменное уведомление с указанием Окончательной общей площади Квартиры и окончательной Цены Договора (далее – «Уведомление об изменении площади»). Настоящим Стороны по обоюдному согласию установили, что с даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства Уведомления об изменении площади Цена Договора изменяется без подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4.6.1. В случае если Окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры будет больше, чем на 1 квадратный метр от Планируемой (проектной) общей площади Квартиры, окончательная Цена Договора увеличивается в сравнении с указанной в пункте 4.2. Договора,

и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения им Уведомления об изменении площади, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта, оплатить разницу между окончательной Ценой Договора, рассчитанной в соответствии с пунктом 4.5. Договора, и оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах сторон.

4.6.2. В случае если Окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры будет меньше, чем на 1 квадратный метр от Планируемой (проектной) общей площади Квартиры, окончательная Цена Договора уменьшается в сравнении с указанной в пункте 4.2. Договора, Застройщик обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2. Договора, и окончательной Ценой Договора, рассчитанной в соответствии с пунктом 4.5. Договора. В случае, если Окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры будет меньше 10% от Планируемой (проектной) общей площади Квартиры, окончательная Цена Договора перерасчету не подлежит.

4.7. При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.8. При передаче Квартиры Участнику и подписании соответствующего передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.5, п. 4.6.1, п.4.6.2.Цена Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. осуществить создание Объекта долевого строительства и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.2. не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.7. договора срока передачи объекта долевого строительства направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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;

5.1.3. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в Договоре после надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора, в том числе по проведению взаиморасчетов в соответствии с Разделом 4 Договора;

5.1.4. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям Договора (Приложение №2 к Договору «Состояние строительной готовности Квартиры»), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, при этом Квартира передается Участнику долевого строительства для последующего самостоятельного проведения Участником долевого строительства за свой счет всех иных работ, не предусмотренных Приложением № 2 «Состояние строительной готовности Квартиры» к Договору;

5.1.5. подготовить необходимые документы и не позднее пяти рабочих дней от даты подписания Договора совместно с Участником долевого строительства обратиться в Орган регистрации прав для регистрации Договора;

5.1.6. выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации, а также Договором.

5.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (иного документа) о приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства с учетом особенностей, установленных в пункте 3.12. Договора.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. досрочно исполнить свою обязанность по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства;

5.3.2. в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом;

5.3.3. при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства);

5.3.4. требовать компенсации убытков, причиненных Застройщику фактами неисполнения обязанностей Участником долевого строительства, сверх полученных сумм штрафов и неустоек;

5.3.5. приостанавливать исполнение своих обязательств по настоящему Договору до момента уплаты Участником долевого строительства всех начисленных штрафов, неустоек и сумм компенсации понесенных убытков.

5.3.6. Застройщик вправе без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

5.4. Участник долевого строительства обязан:

5.4.1. своевременно, в размере и на условиях, предусмотренных Договором, уплатить Цену Договора, вносить иные платежи, без задержек уплачивать штрафы и неустойки при получении соответствующего требования Застройщика;

5.4.2. принять Объект долевого строительства от Застройщика и подписать передаточный акт в порядке, предусмотренном Договором;

5.4.3. подготовить необходимые документы (в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора (в случае необходимости); нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора), не позднее пяти рабочих дней от даты подписания Договора совместно с Застройщиком обратиться в Орган регистрации прав для регистрации Договора;

5.4.4. Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 10 дневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком или Управляющей компанией.

5.4.5. Участник обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на Объект (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом Объекта, постановкой Объекта на государственный кадастровый учет,

государственной регистрацией права собственности на Объект в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы. Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.4.6. Участник обязуется не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных «Законом №214-ФЗ», до полной оплаты Цены Договора.

5.4.7. Участник обязан хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств по настоящему Договору и предоставлять Застройщику копии указанных документов по его просьбе.

5.4.8. Без согласования с Застройщиком Участник не вправе проводить в Объекте и в самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад многоквартирного дома и его элементы, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции, в том числе любое остекление балконов и/или террас, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию Многоквартирного дома. Запрещено самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с Управляющей организацией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.

Участник несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязан возместить причиненный ущерб, в том числе и стоимость демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж. Участник несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

5.4.9. Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор на управление общим имуществом в Жилом доме с выбранной Застройщиком организацией. Участник долевого строительства настоящим соглашается с выбранным Застройщиком способом управления Жилым домом и Общим имуществом, предусмотренным статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4.10. выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации, а также Договором.

5.5. Участник долевого строительства вправе:

5.5.1. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;

5.5.2. требовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства. Под существенным изменением проектной документации стороны понимают:

- изменение этажности объекта более чем на один жилой этаж
- изменение общей площади объекта более чем на 25%
- изменения повлекшие за собой появление в объекте коммерческих площадей занимающих более 15% площади объекта, до ввода объекта в эксплуатацию.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При определении качества Объекта долевого строительства Стороны принимают во внимание, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительным нормам и правилам является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства, что подтверждается подписанием Сторонами передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 24 (Двадцать четыре) месяца со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (Три) года, но в любом случае не менее установленных производителями гарантийных сроков. Указанный в настоящем пункте гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Объекта недвижимости соответствующему участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие 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 вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли 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.

6.5. Уступка Участником долевого строительства 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. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства. Личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

6.6. Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Органе регистрации прав в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения, Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.8. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проектной документации предусмотрено создание нежилых

помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников помещений в Объекте недвижимости.

6.9. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов), передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком, а также на использование земельного участка, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

6.10. Участник долевого строительства в момент заключения настоящего Договора дает свое согласие на то, что в случае расторжения/прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, прекращается залог строящегося Жилого дома, Земельного участка/права аренды Земельного участка, установленный в интересах Участника долевого строительства, а также прекращается залог прав требования Участника долевого строительства по Договору, установленный в интересах Банка, и обязуется подать в орган регистрации прав заявление о прекращении указанных залогов, если это потребуется в соответствии с регламентом ведения ЕГРН.

7. ЭСКРОУ СЧЕТ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. 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 10 рабочих дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в отделении Банка.

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

7.2. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30.06.2022г.

7.3. Для получения Застройщиком на р/с денежных средств, 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 одной любой квартиры объекта, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

7.4. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику на его счет, указанный в реквизитах сторон настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 7.3. настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного пунктом 7.2. настоящего Договора;
- 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.

7.5. 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.

7.6. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры Участнику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ, ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с его исполнением, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, спор может быть передан на рассмотрение в суд по истечении 30 (тридцати) рабочих дней от даты направления одной Стороны Договора соответствующей претензии другой Стороне Договора.

8.3. Сторона не будет нести ответственность по настоящему Договору, если неисполнение обязательств по нему вызвано каким-либо форс-мажорным обстоятельством, возникшим после подписания настоящего Договора, при условии, что освобождение от ответственности относится исключительно к тем обязательствам, которые были непосредственно затронуты такими форс-мажорными обстоятельствами, и что такое освобождение от ответственности применяется только на период существования таких форс-мажорных обстоятельств. Для целей настоящего Договора под форс-мажорными обстоятельствами понимаются чрезвычайное событие или обстоятельство, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, но не ограничиваясь, восстание, бунт, войну, революцию, враждебные действия со стороны национальных вооруженных сил, гражданскую войну, акт террора или саботажа, пожар, произошедший по обстоятельствам, за которые ни одна из Сторон не отвечает, наводнение, землетрясение или любое другое стихийное бедствие, а также национализацию, экспроприацию или конфискацию средств любой из Сторон и иные обстоятельства вне разумного контроля Стороны, при условии, что нехватка денежных средств не будет являться форс-мажорным обстоятельством. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другие Стороны в письменном виде. В случае, если форс-мажорные обстоятельства продолжались более чем 15 (пятнадцать) рабочих дней, или если имеются достаточные основания полагать, что форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более чем 30 (тридцать) рабочих дней, а также в том случае, если форс-мажорным обстоятельством является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон. При наступлении названного форс-мажорного обстоятельства исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств. В случае, если эти обстоятельства длятся более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.4. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и/или Договором.

8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои

обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом и указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.6. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

8.7. В случае нарушения установленных Договором сроков по уплате Цены Договора Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, установленного пунктом 4.6.1. Договора для оплаты разницы между окончательной Ценой Договора, рассчитанной в соответствии с пунктом 4.5. Договора, и оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

8.7.1. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, установленного пунктом 4.6.1. Договора для оплаты разницы между окончательной Ценой Договора, рассчитанной в соответствии с пунктом 4.5. Договора, и оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2. Договора, более чем на 1 (Один) месяц Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Застройщик обязуется направить указанное уведомление по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В целях соблюдения норм Закона Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, либо при оплате Цены Договора (его части) по неактуальным реквизитам, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав и считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Квартиру в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.2. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что Договор отражает согласованную волю Сторон по всем существенным условиям Договора.

9.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений сторон и обязательств из них, вытекающих в отношении предмета Договора.

9.4. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по Договору. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с Законом. Участник

долевого строительства заявляет, что: он полностью дееспособен, не был в установленном порядке признан недееспособным или ограниченно дееспособным, понимает значение своих действий и может руководить ими; заключая Договор, Участник долевого строительства не находится под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя Участника долевого строительства с Застройщиком, а также у Участника долевого строительства отсутствуют тяжелые обстоятельства, вынуждающие его заключить Договор; условия Договора не являются для него крайне невыгодными; любая информация, предоставленная Участником долевого строительства письменно в рамках исполнения Договора, является полной, точной и достоверной во всех существенных положениях;

9.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, если иное прямо не предусмотрено положениями Договора.

9.6. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, адреса места нахождения, адреса регистрации по месту жительства. Сторона Договора, не известившая другую Сторону Договора об изменении реквизитов, места нахождения, адреса регистрации по месту жительства несет риск неполучения корреспонденции (уведомлений и/или претензий, и/или документов), платежей. В связи с выше изложенным, вся корреспонденция, доставленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной соответствующей Стороной, даже если такая Сторона не находится по указанному адресу либо адрес Стороны изменился, о чем не сообщено другой Стороне по правилам Договора.

9.7. Письма, заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, направляемые в рамках Договора (далее – «Сообщения») влекут гражданско-правовые последствия для другой Стороны с момента доставки соответствующего Сообщения другой Стороне или ее представителю, если иное не установлено в соответствующих пунктах Договора. Если иное не установлено в соответствующих пунктах Договора, в целях доставки Сообщения могут быть вручены лично Стороне под роспись, направлены заказным письмом с описью вложения, или направлены службой курьерской доставки, в том числе, но не ограничиваясь, службой экспресс доставки. Сообщение считается доставленным в следующих случаях: - в дату вручения его под роспись надлежащим образом уполномоченному лицу Стороны; или - в дату вручении Сообщения или соответствующем документе службы доставки или отказа Стороны от получения Сообщения, а в случаях, если Сообщение поступило Стороне по ее адресу, но не было получено Стороной или Сторона не ознакомилась с Сообщением, в дату истечения 10 (десяти) календарных дней с момента поступления Сообщения в отделение связи по адресу места нахождения Стороны (или адресу регистрации по месту жительства).

9.8. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку всех его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы Застройщиком в рамках Договора. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения действия указанного Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве. Согласие может быть отозвано в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства письменного уведомления.

9.9. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах на русском языке. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

9.10. Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и его неотъемлемой частью:

- «План Объекта недвижимости с указанием Квартиры» (Приложение № 1);
- «Состояние строительной готовности Квартиры» (Приложение № 2);
- «График платежей» (Приложение № 3) при наличии рассрочки;

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК

_____/____

_____/____

Приложение №1. К Договору Долевого участия № - - от «__» _____ 202__ г.

План объекта недвижимости
Строительный номер квартиры № ____

Объект недвижимости – _____комнатная квартира, проектной площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, расположен в позиции (корпусе) _____, секция (подъезд) _____, этаж _____, номер _____ на площадке, строительный номер _____. Строительный адрес: г. Воронеж, ул. Изыскателей, 219а, 219в.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____/_____

_____/_____

Приложение №2. К Договору Долевого участия №- __ - от «__» _____ 202__ г.

Состояние строительной готовности квартиры.

Квартира подлежит передачи Участнику в следующем состоянии:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

ЗАСТРОЙЩИК

_____/_____

УЧАСТНИК

_____/_____