

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве №Ч/\_\_\_**

г. Орел

« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**СТОРОНЫ:**

**Участник-1** (Застройщик) – **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТС57»** (Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №9 по Орловской области 11 декабря 2017 года, внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №9 по Орловской области 11 декабря 2017 года, ОГРН 1175749011789, ИНН 5753069554, КПП 575301001), в лице **директора Рунца Николая Дмитриевича**, действующего на основании Устава, разрешения на строительство №57-301000-37-2018 от 04 мая 2018 года, выданного Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, Приказа Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области №18 от 07 мая 2019 года, решения Арбитражного суда Орловской области от 12 апреля 2019 года по делу №А-48-10746/2018, Договора купли-продажи объекта незавершенного строительства с одновременной уступкой прав и обязанностей арендатора (застройщика) от 21 сентября 2018 года, с одной стороны,

**Участник-2** (Участник долевого строительства) – \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, зарегистрированный по месту пребывания: \_\_\_\_\_), почтовый адрес по месту пребывания: \_\_\_\_\_) с другой стороны, а вместе именуемые Участники, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1.ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

1.1. **Объектом долевого строительства** по настоящему Договору, в соответствии с Проектной документацией и изменений к ней, является жилое помещение – \_\_\_комнатная **квартира**, обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером \_\_\_ (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта \_\_\_\_\_ кв.м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на \_\_\_\_\_ этаже монолитно - кирпичной секции многоквартирного **односекционного** жилого дома (далее - **Квартира**) по наименованию объекта капитального строительства (согласно разрешению на строительство № 57-301000-37-2018 от 04 мая 2018 года, выданному Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области): «Многоквартирный дом по ул. Черкасской в г. Орле», **строительный адрес:** Орловская область, город Орел, улица Черкасская (далее – **Жилой дом**) и общее имущество в указанном Жилом доме. По проекту **Квартира** имеет балкон площадью \_\_\_ кв.м. Описание **Квартиры** с указанием ее местоположения на плане создаваемого **Жилого дома** указано в **Приложении №1** к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**Участник-2** подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомлен с Проектной декларацией строящегося Жилого дома, размещенной **24 июня 2019 года на сайте <https://наш.дом.рф/>** Единой информационной системы жилищного строительства (с учетом изменений, внесенных на момент заключения настоящего договора). **Участник-2** уведомлен о месте размещения **Участником-1** в дальнейшем вносимых изменений в Проектную декларацию, в соответствии с требованиями действующего законодательством РФ (сайт <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства).

**Участник-2** подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомлен с Проектной декларацией строящегося Жилого дома, размещенной **24 июня 2019 года на официальном сайте <https://наш.дом.рф/>** Единой информационной системы жилищного

строительства (с учетом изменений, внесенных на момент заключения настоящего договора). **Участник-2** уведомлен о месте размещения **Участником-1** в дальнейшем вносимых изменений в Проектную декларацию, в соответствии с требованиями действующего законодательством РФ (сайт <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства).

**1.2.** По Договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по Договору именуется **Оплачиваемая Площадь**. **Оплачиваемая Площадь** по Договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0,3, и в целом **Оплачиваемая Площадь** составляет **31,0 кв.м.**

**1.3** Основные характеристики объекта долевого строительства (Квартиры) и Жилого Дома указаны в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

**1.4** При расхождении данных **Оплачиваемой Площади** и данных технического описания на **Жилой дом**, составленный по окончании строительства на момент передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2** производится перерасчет **Цены договора**. Если отклонение **Оплачиваемой Площади Квартиры** от **фактической** площади не превышает 5 %, то перерасчет цены Договора не производится, Если такое отклонение от фактической площади превышает 5%, то стороны осуществляют полный перерасчет цены Договора, производят возврат, либо доплату за всю разницу между **Фактической** и **Оплачиваемой Площадью Квартиры**, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенного в п. 3.1. настоящего Договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.2. Договора). При этом значение **Оплачиваемой Площади** (в том числе значение оплачиваемой площади лоджий, балконов) округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**2.1.** По Договору **Участник-1** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом**, в состав которого входит Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать Объект долевого строительства (с производством объема работ, предусмотренных проектом (изменениями в проект) на Жилой дом в строгом соответствии с положениями Приложения №2 к Договору), **Участнику-2**, который обязуется уплатить указанную в Договоре **Цену договора** и принять Объект долевого строительства в **собственность** по правилам Договора.

**2.2.** В период строительства или после окончания строительства **Жилого дома** ему присваивается **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.**

**3.1.** Цена договора на дату его заключения составляет ----- (-----) рублей из расчета ----- (-----) рублей за 1 (Один) кв.м **Оплачиваемой Площади**.

При этом **Цена договора** подлежит изменению по правилам Договора, в случае, когда **Участник-2** вносит при первом платеже не полную сумму денежных средств, а оплачивает **Цену договора** (стоимость **Оплачиваемой площади**) в рассрочку.

**3.2.** Цена договора (стоимость **Оплачиваемой площади**) определяется **Участниками**, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Оплата государственной пошлины за регистрацию Договора производится **Участниками** в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.3.** **Участник – 1** обязуется обеспечить финансирование строительства Жилого дома на следующих условиях:

**Оплата Цены Договора в размере ----- (-----) рублей осуществляется в следующем порядке:**

*Денежные средства в размере ----- (-----) рублей* подлежат оплате путем внесения **Участником – 2** денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее трех *рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области*) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк).

**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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Обязанность **Участника - 2** по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**3.3.1.** Для заключения договора счета эскроу **Участник - 2** предоставляет в Банк подписанный Участниками настоящий Договор, документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя **Участника - 1** на подписание договора счета эскроу и уведомляет **Участника - 2** о необходимости подписания договора счета эскроу.

**Участник - 2** обязан не позднее ----- рабочих дней после уведомления **Участником - 1** подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

**Участник - 2** вносит денежные средства на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

**3.3.2.** Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до ----- года.

**3.3.3.** Для получения **Участником - 1** на расчетный счет застройщика денежных средств, находящихся на счете эскроу, **Участник - 1** предоставляет в Банк заверенные **Участником - 2** копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

**3.3.4.** Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается **Участнику – 2** в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления **Участником - 1** документов, предусмотренных пунктом 3.3.3. настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любого из Участников в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**3.3.5.** В случае уступки **Участником - 1**, являющемуся 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 (цессионарию) с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований **Участника - 2** по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, ранее заключенному **Участником – 2**.

**3.3.6.** В силу закона обязательство **Участника - 1** по передаче Квартиры **Участнику - 2** обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

**3.4.** В случае нарушения обязательств по внесению первого платежа и (или) последующих платежей (по правилам п. 3.3. Договора), а также просрочки даты окончательного расчета (оплаты в полном объеме **Цены договора** – стоимости **Оплачиваемой Площади**, указанной в п. 1.2. Договора), **Участник-2** обязан выплатить **Участнику-1** начисленную неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка (пени) начисляется со дня, следующего за днем, в котором **Участник-2** обязан согласно п.3.3. Договора уплатить **Участнику-1** первоначальный платеж (последующие платежи), либо с даты указанной в п. 3.4. Договора, до которой **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** **Цену договора** в виде оплаты в полном объеме стоимости **Оплачиваемой площади** по правилам Договора. При этом, сумма уплаченная **Участником-2** направляется, прежде всего, на погашение неустойки (пени) по Договору, затем на погашение остальных финансовых обязательств **Участника-2** согласно Договору.

**3.4.1.** Изменение цены одного квадратного метра **Оплачиваемой Площади** (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется, начиная со дня, следующего за днем, в котором **Участник-2** обязан внести первоначальный платеж по правилам п. 3.3. Договора, до дня, когда **Участник-2** фактически оплатил в полном объеме **Цену договора** - стоимость **Оплачиваемой площади** (в том числе, и в случае, если **Участник-2** нарушил срок оплаты, определенный п. 3.4. Договора). Уплата **Участником-2** неустойки (пени) в случае нарушения срока оплаты первоначального платежа (последующих платежей) (п. 3.3. Договора), либо в случае нарушения срока окончательного расчета - оплаты в полном объеме **Цены договора** - стоимости **Оплачиваемой площади** (п. 1.2. Договора) не влечет за собой отмену вышеуказанного правила об изменении цены одного квадратного метра **Оплачиваемой площади**. В любом случае изменение цены одного квадратного метра **Оплачиваемой Площади** (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется со дня, следующего за днем, в который **Участник-2** обязан внести первоначальный платеж по правилам п. 3.3. Договора, либо произвести окончательный расчет по правилам настоящего пункта и п. 3.4. Договора.

При этом, просрочка **Участником-2** оплаты первоначального платежа (последующих платежей) дает **Участнику-1** право на расторжение Договора в одностороннем порядке по правилам раздела 7 Договора.

**3.5.** После заключения Договора **Участник-1** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежа (платежей) **Участником-2** является дата поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**3.6.** Просрочка платежей **Участником-2** дает право **Участнику-1** на взимание с **Участника-2** неустойки (пени) и (или) расторжение Договора, в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

**3.7.** Разница между **Ценой договора** и фактической стоимостью (стоимостью создания объекта долевого строительства) **Квартиры** остается в распоряжении **Участника- 1**.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.**

#### **4.1. Участник-1 вправе:**

**4.1.1** требовать от **Участника-2** оплаты **Цены договора** в сроки и объеме, установленные Договором;

**4.1.2** самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели Договора и совершать эти действия;

**4.1.3** в случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по правилам, установленным действующим законодательством и Договором.

**4.1.4** образовывать новые земельные участки из земельного участка, на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего **Участник-1** вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

**Участник-2** подтверждает, что в отношении земельного участка (участков), на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, он согласен на образование новых земельных

участков в результате его (их) раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, совершение любых иных действий) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение любых иных действий в отношении земельного участка (участков), в соответствии действующим законодательством РФ, в том числе, на совершение **Участником-1** от имени **Участника – 2** всех необходимых действий для государственной регистрации права собственности (ограничения и/или обременения права) на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения права, права залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Для совершения **Участником-1** указанных выше действий, получения от **Участника-2** дополнительного письменного согласия не требуется.

При наступлении указанных выше обстоятельств, **Участник-1** обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок (права на земельный участок), сформированный непосредственно под **Жилым домом**, в котором будет расположен Объект долевого строительства, при этом внесения соответствующих изменения в Договор, подписания с **Участником - 1** дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения не требуется.

#### **4.2. Участник-1 обязан:**

**4.2.1** в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать Объект долевого строительства **Участнику-2** по Акту приема-передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном Договором.

При этом допускается досрочное исполнение **Участником-1** указанной обязанности по передаче **Объекта долевого строительства Участнику-2**.

Обязанность передать Объект долевого строительства возникает у **Участника-1** только при условии полной оплаты **Участником-2 Участнику-1 Цены договора** и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам Договора;

**4.2.2** сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

**4.2.3** не менее чем за месяц до наступления окончания срока, указанного в п. 6.1. Договора, направить **Участнику-2** сообщение о завершении строительства (создания) **Жилого дома (Уведомление)** в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Участника-2** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о следующих последствиях бездействия **Участника-2**:

- при уклонении **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства **Участник-1** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2**, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом, риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику-2** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о получении **Участником-2** Уведомления в соответствии с Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником-2** почтовому адресу или вручено **Участнику-2** лично под расписку. Принятие квартиры и оформление права собственности Участника-2 на Квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Участника-2 по Доверенности.

**4.2.4.** одновременно с Актом приема-передачи передать имеющуюся техническую документацию на Объект недвижимости.

#### **4.3. Участник-2 вправе:**

**4.3.1** досрочно выплатить **Цену договора**;

4.3.2 при условии выполнения своих обязанностей по Договору получить Объект долевого строительства.

**4.4. Участник-2 обязан:**

4.4.1 Ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к **Жилому дому**, и предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора;

4.4.2 Уплатить **Цену договора**;

4.4.3 Оформить право собственности на **Квартиру** в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема - передачи.

4.4.4 В установленный в **Уведомлении** срок прибыть по адресу, указанному в **Уведомлении**, с комплексом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления (в том числе: Доверенность представителя Участника-2)** и принять Объект долевого строительства путем подписания **Акта приема-передачи**;

4.4.5 Нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством**;

4.4.6 Своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении адреса регистрации (для юридических лиц - места нахождения), почтового адреса, паспортных данных (для юридических лиц - наименования), платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Участника-2**.

4.4.7 В случае необходимости, оформить технический план на Объект долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

**5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. В соответствии с действующим законодательством Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Договора **Участники** обязаны подать Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае если **Участник-2** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации Договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания **Участниками** Договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что **Участник-2** отказался от его заключения и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны **Участника-2**.

5.3. **Участник-1** со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации Договора.

5.4. По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.5. У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме** (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. В том числе, в состав общего имущества в многоквартирном доме, согласно проектной декларации входят: земельный участок, указанный в проектной декларации с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (изменения в отношении данного участка возможны согласно пункта 4.1.4 настоящего договора), помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, крышная котельная, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, цокольный

этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Государственная регистрация возникновения права собственности на **Квартиру** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **6. СРОКИ (строительства, приемки Объекта долевого строительства, гарантийный).**

**6.1. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: I полугодие 2021 года.**

**6.1.1.** В случае, если плановый срок ввода в эксплуатацию **Жилого дома** будет увеличен, **Участник-1 обязан** разместить Уведомление об увеличении указанного срока в порядке статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на официальном сайте <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства, используемого **Участником-1** для опубликования Проектной декларации и на официальном сайте застройщика, что рассматривается **Участниками**, как надлежащее исполнение обязанности **Участником -1** положений статьи 6 указанного выше Федерального закона. При этом **Участники** определяют, что при изменении сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома без изменения срока передачи **Квартиры** по настоящему договору, заключение дополнительного соглашения (изменения настоящего договора) между **Участниками** в части изменений срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию не требуется.

**6.2. Срок передачи Участником-1 Объекта долевого строительства Участнику-2 – II полугодие 2021 года.**

При этом, в случае неявки **Участника-2** для приемки **Объекта долевого строительства** (п. 4.4.4. Договора), либо немотивированного отказа (в целях Договора под немотивированным отказом от приемки **Объекта долевого строительства** понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях /бездействиях/ по Договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.4. Договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Объекта долевого строительства**. Кроме того, **Участник-2** обязуется уплатить **Участнику-1** дополнительную неустойку (пени) за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по приемке **Объекта долевого строительства** в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки приемки **Объекта долевого строительства** и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери **Участника-1**, вызванные просрочкой со стороны **Участника-2**, в том числе, убытки, связанные с содержанием **Объекта долевого строительства**) сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате в полном объеме независимо от размера причиненных убытков на счет (в кассу) **Участника-1**, указанный в настоящем договоре.

Убытки и неустойка (пени) исчисляются с момента, когда согласно **Уведомлению Участник-2** обязан был прибыть по адресу, указанному в Уведомлении, для приемки **Объекта долевого строительства**. Взыскание **Участником-1** с **Участника-2** указанных убытков не лишает **Участника-1** права расторгнуть Договор за неисполнение **Участником-2** обязательств по правилам раздела 7 Договора.

**6.2.1.** Срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику-2** является единым для всех участников долевого строительства, которым **Участник-1** обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав **Жилого дома**.

В случае переноса (изменения) срока передачи **Участником-1** объекта долевого строительства **Участнику-2**, **Участники** обязаны заключить соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства в течение одного месяца с момента направления **Участником-1** соответствующего уведомления **Участнику-2** в соответствии с положениями части 2 статьи Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При переносе (изменении) срока передачи объекта долевого строительства, обязанность заключения соглашения об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства, является свободным волеизъявлением **Участников** (свобода договора) и не является для **Участников** настоящего Договора понуждением к заключению договора, не нарушает их прав и законных интересов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

**Участник-2** подтверждает и дает согласие на право **Участника-1** единожды в одностороннем порядке перенести срок передачи объекта долевого строительства на срок, не превышающий более чем на шесть месяцев, срок указанный в абзаце 1 пункта 6.2. настоящего Договора. При этом, **Участник-2** обязан заключить соглашение об изменении предусмотренного Договором срока передачи **Участником -1** объекта долевого строительства в течение одного месяца с момента направления **Участником-1** соответствующего уведомления **Участнику-2** в соответствии с положениями части 3 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, на условиях Договора.

**6.3.1.** При наличии нарушений по качеству построенного объекта долевого строительства **Участник-2** в порядке части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вправе потребовать от **Участника-1** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Основанием для применения настоящего пункта договора является мотивированное с фактическим обоснованием заявление **Участника-2** в адрес **Участника-1**. По отдельному соглашению **Участники** могут согласовать иной способ устранения недостатков из предусмотренных частью 2 статьи 7 вышеуказанного Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**6.3.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта долевого строительства**, равен **3 (Трем) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Участник**, не исполнивший своих обязательств или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому **Участнику** предусмотренные действующим законодательством и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа, пени).

**7.2. Участник-2** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

**7.2.1.** По требованию **Участника-2** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

При этом для целей Договора (настоящего пункта Договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Квартиры**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные. **Участник -1** имеет право на одностороннее внесение изменений в проектную документацию в части изменения этажности **Жилого дома** и иных его характеристик при условии сохранения характеристик **Квартиры**.

**7.3. Участник-1** в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным



п. 7.2. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить **Участнику-2** денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником-2**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Участником-2** денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата **Участником-1** **Участнику-2**. Если в течение соответствующего установленного срока **Участник-2** не обратился к **Участнику-1** за получением денежных средств, уплаченных **Участником-2** в счет цены настоящего Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, **Участник-1** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения **Участника-1**, о чем сообщается **Участнику-2** заказным письмом с уведомлением.

**7.4.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего Договора, предусмотренных действующим законодательством, **Участник-1** вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику-2** в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником-2** такого требования и при наличии у **Участника-1** сведений о получении **Участником-2** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному или почтовому адресу **Участник-1** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 7.5. настоящего Договора.

**7.5.** В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**7.6.** В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, **Участник-1** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником-2** в счет Цены настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник-2** не обратился к **Участнику-1** за получением денежных средств, уплаченных **Участником-2** в счет Цены настоящего Договора, **Участник-1** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Участника-1**, о чем сообщается **Участнику-2** заказным письмом с уведомлением.

**7.7.** В случае нарушения **Участником-1** предусмотренных п. 7.3 и 7.6. настоящего Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса **Участник-1** уплачивает **Участнику-2** проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником-2**. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата **Участником-1** денежных средств **Участнику-2** или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств **Участником-1** **Участнику-2** или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

**7.8.** В случае наступления обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», требование о выплате неустойки возникает у **Участника-2** не ранее, чем по истечении шести месяцев с момента подписания **Участниками** акта приема – передачи **Квартиры**, в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ ДОМОМ.**

**8.1.** Учитывая, что в соответствии с п. 1, 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а **обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица**, принявшего от застройщика после выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, **с момента такой передачи**, и **Участник-2** осуществляет фактическое пользование **Квартирой**, в том числе, имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., то является правомерным то, что **Участник-2** обязуется вносить плату за **Квартиру** (плату за содержание и ремонт **Квартиры**, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и оплачивать оказываемые ему коммунальные услуги по фактическому пользованию, с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**.

При этом, **Участник-2** на момент подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязуется заключить договоры с соответствующими организациями - поставщиками ресурсов, организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

**8.2.** Управление Жилым домом после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию осуществляется по правилам Раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

**9.1.** После заключения Договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.

**9.2.** Уступка **Участником-2** права требования, вытекающего из настоящего договора допускается исключительно с письменного согласия **Участника -1**.

**9.3.** **Участник-2** не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе, работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Участнику-2** по **Акту приема-передачи Объекта долевого строительства**. В случае не выполнения **Участником-2** вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, **Участником-2** обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить **Участнику-1** стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры**. **Участник-1** вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры** из средств, внесенных, **Участником-2** в качестве оплаты Цены договора.

**9.4.** **Участник-1** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

**9.5.** В обеспечение исполнения обязательств **Участника-1** (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных **Участником-2** и по уплате **Участнику-2** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**, и иных причитающихся **Участнику-2** в соответствии с Договором и (или) федеральным законом денежных средств, с момента государственной

регистрации Договора у **Участника-2 (залогодержателя)** считаются находящимся в залоге права аренды на земельный участок (участки), принадлежащий (принадлежащие) на праве аренды **Участнику-1**, на котором (на которых) осуществляется строительство **Жилого дома**, и строящийся на этом (этих) земельном участке (участков) **Жилой дом**.

**9.6. Участник-1** вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2. Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

**9.7.** В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из Договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

**9.8.** Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю **Участника** либо направлением заказным письмом с уведомлением по почтовым адресам каждого из **Участников**, указанным в Договоре. При этом **Участник-2** считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

**9.9.** Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.

**9.10.** Строительство **Жилого дома** осуществляется на:

- Земельном участке общей площадью 3795 кв. м, с видом разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 5-18 этажей, в том числе технический, кадастровый № 57:25:0020302:10, расположенном по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Черкасская.

Земельный участок принадлежит **Участнику - 1** на праве аренды (Договор аренды земли №1506 от 06 апреля 2017 года заключен с Управлением муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла и действует до 10 ноября 2020 года);

- Земельном участке общей площадью 1819 кв. м, с видом разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 5-18 этажей, в том числе технический, кадастровый № 57:25:0020302:11, расположенном по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Черкасская, д.81.

Земельный участок принадлежит **Участнику - 1** на праве аренды (Договор аренды земли №1528 от 08 ноября 2017 года заключен с Управлением муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла и действует до 07 июля 2020 года).

На момент заключения настоящего Договора за **Участником-1** зарегистрировано право собственности на строящийся на указанных земельных участках многоквартирный жилой дом (объект незавершенного строительства), общей площадью застройки 8836,40 кв.м., кадастровый номер 57:25:0020302:14.

Подписывая настоящий Договор **Участник – 2** как залогодержатель в отношении строящегося многоквартирного дома кадастровый номер 57:25:0020302:14 и права аренды на земельные участки 57:25:0020302:11, 57:25:0020302:10 дает согласие на совершение **Участником – 1** сделки по передаче прав и обязанностей застройщика, влекущей отчуждение объекта незавершенного строительства кадастровый номер 57:25:0020302:14 и передачу в полном объеме прав и обязанностей по указанным выше договорам аренды третьему лицу (новому застройщику) на всех тех же **условиях**, что и настоящий Договор, а также при условии его соответствия требованиям действующего законодательства (при этом получения дополнительного письменного согласия от **Участника-2** не требуется).

Одновременно **Участник-2** дает согласие на передачу **Участником – 1** в полном объеме прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу (новому застройщику) на всех тех же условиях, что и настоящий Договор, при условии его соответствия требованиям действующего законодательства (при этом получения дополнительного письменного согласия от **Участника-2** не требуется).

**9.11.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, которые подаются в регистрирующий орган.

## **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Участник-1:**

**ООО «Специализированный застройщик СТС57»**

**Юридический адрес:** 302030, г. Орёл, ул. Пушкина, д.54 пом.4 оф.10

**Почтовый адрес:** 302030, г. Орёл, ул. Пушкина, д.54 пом.4 оф.10

**Банковские реквизиты (расчетный счет застройщика):** Орловское отделение №8595 ПАО «Сбербанк», р/с 40702810547000005105, к/с 30101810300000000601, БИК 045402601

*Директор* \_\_\_\_\_ *Рунец Н.Д.*  
М.П.

**Участник-2:**

---

(Ф.И.О. полностью и подпись)

телефон: \_\_\_\_\_

---

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

«Описание Квартиры с указанием ее местоположения на плане создаваемого Жилого дома»



Директор \_\_\_\_\_ Рунец Н.Д.  
М.П.

**Участник-2:**

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью и подпись)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
подготовленного к передаче Участнику-2 после ввода Жилого дома в эксплуатацию (в  
соответствии с утвержденным проектом и условиями Договора)**

Вид Жилого дома	Многоквартирный дом
Назначение Жилого дома	Жилой
Количество жилых этажей	17 этажей
Общая площадь Жилого дома	10290,9 кв.м
Класс энергоэффективности	Б+
Класс сейсмостойкости	Не классифицируется
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение (Квартира)
Место нахождения <b>Квартиры</b>	Этаж ____, номер ____ (номер квартиры может быть изменен в соответствии с п.1.1. настоящего договора)
Количество жилых комнат	<b>(Однокомнатная )</b>
<u>Площадь квартиры:</u> Общая площадь Оплачиваемая площадь	_____ <b> кв.м</b> _____ <b> кв.м</b>
<u>Площадь комнат, вспомогательных помещений, лоджий:</u> Комната (с учетом кухни-ниши) Прихожая Санузел (совм.) Балкон	_____ <b> кв.м</b> _____ <b> кв.м</b> _____ <b> кв.м</b> _____ <b> кв.м</b>
<u>Стены:</u> Несущие Ограждающие	Железобетонные Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
<u>Перегородки:</u> Межквартирные Межкомнатные Санузел (совм.)	Кирпичные Кирпичные Кирпичные
<b>Отделочные работы и инженерное обеспечение Квартиры</b>	
<u>Полы:</u> Комнаты (с кухней нишей), Санузел (совм.)	Устройство стяжки полов, линолеум Напольная плитка
Окна, балконная дверь	ПВХ-профили по ГОСТ 30674-99, с поворотной-откидной фурнитурой, двухкамерные стеклопакеты.
<u>Двери:</u> Входные Межкомнатные	Установка входной строительной двери. Межкомнатные внутриквартирные двери.
Наружные ограждающие стены, несущие стены, межквартирные перегородки, межкомнатные перегородки, перегородки санузлов	Оштукатуривание межквартирных стен, межкомнатных перегородок, межквартирных перегородок, внутренних поверхностей наружных стен, перегородок санузлов, оклейка обоев.
Потолки	Заделка межплитных швов и технологических отверстий. Отделка поверхности потолков.

Вентиляция	Устройство приточно-вытяжной вентиляции со смешанным побуждением движения воздуха. Установка вентиляционных решеток.
Отопление	Система отопления однотрубная, устанавливаются радиаторы отопления.
Горячее и холодное водоснабжение	Выполняется устройство межэтажных стояков горячего и холодного водоснабжения с устройством вводных запорных устройств (кранов) и узлов учета. Дальнейшая разводка воды с устройством внутриквартирных трубопроводов. Установка ванны, моек, раковин, унитаза.
Канализация	Выполняется монтаж стояков, отводов, подводка канализационных труб к сантехприборам, устанавливается санитарно-техническое оборудование.
Электроснабжение	Устройство магистрального кабеля от этажного щита до квартиры, выполняется внутриквартирная разводка, обеспечивается напряжение 220В. Установка розеток, выключателей.
Пожарная безопасность	Квартира обустраивается необходимыми эвакуационными и аварийными выходами а так же средствами оповещения и первичного пожаротушения согласно проекту.

Директор \_\_\_\_\_ Рунец Н.Д.  
 м.п.

**Участник-2:**

---

(Ф.И.О. полностью и подпись)

---



---