

ДОГОВОР № ____ нж
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Орел

« ____ » _____ 20__ года

_____, « ____ » _____ года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ « ____ » _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, действующий на основании собственного волеизъявления, в дальнейшем именуемый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, с одной стороны и

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Зенит», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №2 по Орловской области 11 августа 2008 года за основным государственным регистрационным номером 1085742002026, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 57 № 001150261, ИНН/КПП 5751035630/ 575101001, место нахождения г. Орел, ул. Старо-Московская, д. 10, помещение 23, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице представителя Лариной Ирины Ивановны, 02 января 1966 года рождения, паспорт: серия 54 10 № 187574, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области 04 февраля 2011 года, код подразделения: 570-030, зарегистрированная по адресу: Орловская обл., Верховский р-н, с. Корсунь, ул. Раздольная, д. 30, действующей на основании Доверенности № 57 АА 1045554 от 13 ноября 2019 года, удостоверенной Кошелевой Натальей Михайловной, временно исполняющей обязанности нотариуса Борисовой Юлии Владимировны Орловского нотариального округа Орловской области, зарегистрированной в реестре за № 57/4-н/57-2019-1-1531, с другой стороны, вместе именуемые **СТОРОНАМИ**.

Проектная декларация размещена в соответствии с законодательством.

СТОРОНЫ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц жилой дом с пристроенными нежилыми помещениями по строительному адресу: г. Орел, ул. 2-ая Посадская, 14 (далее по тексту – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке, предусмотренном в договоре, и принять следующий **Объект долевого строительства** (Приложение №1): нежилое помещение (_____) № ____ на ____ этаже, общей площадью _____ (_____) кв.м. (_____).

Согласно проектной документации **Объект долевого строительства** расположен в многоквартирном 7-ми (указано количество эксплуатируемых этажей) этажном жилом доме с пристроенными нежилыми помещениями (количество эксплуатируемых этажей в пристроенной части – 3), общей площадью 13 308,00 (тринадцать тысяч триста восемь) кв.м., материал наружных стен – для жилой части выше отм. 0,000: внутренний слой – полнотелый силикатный кирпич; теплоизоляционный слой – минераловатные плиты; наружный слой – штукатурка по системе наружной теплоизоляции фасада; для пристроенной части – подвальный этаж: внутренний слой – монолитный железобетон; теплоизоляционный слой – экструдированные пенополистирольные плиты; наружный слой – керамогранитные плиты; 1-ый и 2-ой этаж: внутренний слой – ячеистобетонные блоки, монолитный железобетон, силикатный кирпич; теплоизоляционный слой – минераловатные плиты; наружный слой – штукатурка по системе наружной теплоизоляции фасада, облицовочный пустотелый керамический кирпич; материал поэтажных перекрытий – сборные многпустотные железобетонные плиты и устройство монолитных железобетонных участков (для жилой части), монолитные железобетонные перекрытия и устройство монолитных железобетонных бортовых балок (для пристроенной части), класс энергоэффективности – В. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

Площадь **Объекта долевого строительства** при заключении договора ориентировочно определяется путем подсчета по проектной документации. Окончательно общая площадь **Объекта долевого строительства** определяется после составления технического плана на **Объект долевого строительства** (фактическая площадь). Уточненный размер площади **Объекта долевого строительства** подтверждается подписями сторон в акте принятия **Объекта долевого строительства** в собственность.

Строительство жилого дома с пристроенными нежилыми помещениями, в состав которого входит **Объект долевого строительства**, осуществляется на основании разрешения на строительство №: 57-301000-38-2019 от 10 октября 2019 года, на земельных участках общей площадью 7 456 кв.м., с кадастровыми номерами 57:25:0020402:374, 57:25:0020402:252, 57:25:0020402:371 (далее – Земельный участок).

ЗАСТРОЙЩИК владеет Земельным участком на праве собственности.

Срок начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства** – не позднее «15» марта 2022 года. **Объект долевого строительства** должен быть передан в течение 1 (одного) месяца после начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства**.

(Номер нежилого помещения может быть изменен в случае внесения изменений в проект.)

Стороны настоящего Договора приняли решение о строительстве и сдаче **Объекта долевого строительства** с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования, согласно Приложению №2, и доведении нежилого помещения до полной готовности иждивением **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

1.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после исполнения обязанности по уплате обусловленной договором цены приобретает в установленном законом порядке право собственности на **Объект долевого строительства** после окончания строительства многоквартирного жилого дома и долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме пропорционально размеру площади **Объекта долевого строительства**.

1.3. Номер (адрес) дома будет присвоен органами местного самоуправления в соответствии с планами городской нумерации после получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

1.4. Права на **Объект долевого строительства** на момент составления настоящего договора никому не заложены, не проданы, в споре и под арестом не состоят.

1.5. Информация о деятельности **ЗАСТРОЙЩИКА** и проектная декларация размещены в сети «Интернет» на сайте: www.zenit-orel.ru. и в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства (www.НАШ.ДОМ.РФ).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, на дату его заключения составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается, из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади.

Цена договора состоит из суммы денежных средств, необходимых для возмещения затрат **ЗАСТРОЙЩИКА** на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и создание общего имущества Участников долевого строительства, а также из денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится **Сторонами** в соответствии с действующим законодательством РФ.

Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, в случае увеличения стоимости работ субподрядчика и в других случаях, влияющих на размер себестоимости **Объекта долевого строительства**. Об изменении договорной цены **Стороны** подписывают соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае отказа одной из **СТОРОН** от подписания соглашения об изменении договорной цены настоящий договор продолжает действовать на прежних условиях.

2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется внести денежные средства в размере, определенном в п. 2.1 настоящего Договора, в счет уплаты цены настоящего договора путем внесения денежных средств на счет эскроу в Банке ВТБ (ПАО) (далее – Банк) в следующем порядке:

- Часть денежных средств в размере _____ (_____) рублей оплачивается **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** за счет собственных средств.

- Часть денежных средств в размере _____ (_____) оплачивается **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** за счет кредитных средств, предоставляемых Банком _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения: _____, почтовый адрес: _____, к/с _____ в _____, БИК _____, ИНН _____ (далее – Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____ года, заключаемому между _____ и Банком _____ на срок _____ месяца.

2.3. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет- эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в счет уплаты цены Договора участия

в долевом строительстве, в целях их перечисления **ЗАСТРОЩИКУ** (бенефициару) на следующих условиях:

2.3.1. Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»)/«Эскроу-агент»/«Акцептант», «Кредитор» по Кредитному соглашению №КС-ЦВ-725340/2020/00001 от 05.02.2020 г., заключенному между Банком ВТБ (ПАО) и АО «Специализированный застройщик «Зенит»).

2.3.2. Депонент (**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**).

2.3.3. Размер депонируемой суммы _____ (размер денежных средств, указанный в п.2.1 настоящего Договора).

2.3.4. Срок условного депонирования денежных средств: до 15 мая 2022г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию жилого дома с пристроенными нежилыми помещениями, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

2.3.5. Бенефициар: АО «Специализированный застройщик «Зенит».

2.3.6. Основания перечисления **ЗАСТРОЙЩИКУ** депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта долевого строительства**;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

2.3.7. При возникновении оснований перечисления **ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару)** депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725340/2020/00001 от 05.02.2020г., заключенному между Банком ВТБ и АО «Специализированный застройщик «Зенит», средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725340/2020/00001 от 05.02.2020г.

После полного погашения задолженности по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725340/2020/00001 от 05.02.2020г. средства со счетов эскроу перечисляются на счет **ЗАСТРОЙЩИКА**:

номер расчетного счета: 40702810331251000001, открытый в **ФИЛИАЛЕ В Г. ВОРОНЕЖЕ БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)**, **Корреспондентский счет: 30101810100000000835**, **БИК: 042007835**, **ИНН: 7702070139**, **КПП: 366643001**, **ОГРН: 1027739609391**, **ОКПО: 49747905**.

2.4. Обязанность **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.6. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. **Объект долевого строительства** по качеству должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также требованиям, установленным в п. 1.1. настоящего договора, и иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за некачественность **Объекта долевого строительства** и/или общего имущества многоквартирного жилого дома (как объекта капитального строительства) **в следующих случаях**:

- если отклонения от качества не связаны с нарушением **ЗАСТРОЙЩИКОМ** (подрядной организацией) при строительстве многоквартирного жилого дома технических регламентов, утвержденных в установленном порядке;
- нарушения правил эксплуатации **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** или другими лицами;

- нарушения правил эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома жильцами и собственниками нежилых помещений, а также, независимо от наличия или отсутствия договора в письменной форме, нанимателями нежилого помещения и (или) исполнителями работ, предусмотренных действующим законодательством;
- несоблюдения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (или другими лицами) строительных норм и правил при производстве отделочных и других строительных работ;
- нарушения правил переустройства и (или) перепланировки **Объекта долевого строительства** (а также общего имущества многоквартирного жилого дома), в том числе демонтажа, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а также, независимо от наличия или отсутствия договора в письменной форме, нанимателями нежилого помещения и (или) исполнителями работ, предусмотренных действующим законодательством;
- замены стояков системы отопления, горячего и холодного водоснабжения на стояки из иного материала, не предусмотренного проектом;
- невыполнения или ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных договорами на управление многоквартирным жилым домом в части его технического обслуживания, заключенными с жильцами и собственниками нежилых помещений.
- неисполнение обязанностей, предусмотренных последним абзацем настоящего пункта и п. 4.3.12 настоящего Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства**, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

Система вентиляции и другие системы жизнеобеспечения, а также все внутренние коммуникации выполняются **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с проектом. Разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подтверждает их соответствие проекту, строительным нормам и правилам. После ввода дома в эксплуатацию Участники долевого строительства обязаны в соответствии с выбранным способом управления многоквартирным жилым домом заключить договор на обслуживание систем жизнеобеспечения и внутренних коммуникаций со специализированной организацией (специалистом), которая путем надлежащего обслуживания обязана обеспечить их работу.

3.3. В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** возврата денежных средств и уплаты процентов. Существенным нарушением является отступление от проектной документации, которые делают **Объект долевого строительства** непригодным для предусмотренного Договором использования.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства **Объекта долевого строительства** с участием генерального подрядчика в соответствии с проектной документацией и сроками строительства.

4.1.2. После получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию сообщить **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

4.1.3. По требованию **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** организовать исправление недостатков в порядке, предусмотренном п. 5.6. настоящего договора.

4.1.4. Передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства** путем подписания передаточного акта, за исключением случаев, когда из-за действий или бездействия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** передача **Объекта долевого строительства** в указанный срок окажется невозможной.

4.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право:

4.2.1. Передать **Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** досрочно;

4.2.2. В случае необходимости самостоятельно выбрать специализированную организацию, которая будет осуществлять техническое обслуживание многоквартирного жилого дома с пристроенными нежилыми помещениями;

4.2.3. Требовать явки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** для подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и для подписания других документов по изменению и исполнению настоящего договора.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящим подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков (в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению **ЗАСТРОЙЩИКА**, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение **ЗАСТРОЙЩИКОМ**, в том числе от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности/ или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения и выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение **ЗАСТРОЙЩИКА**, настоящим пунктом считаются согласованными **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

При вышеуказанном образовании земельных участков уменьшение общей площади строительной площадки не возникает.

4.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.3.1. Уплатить денежные средства в размере, предусмотренном п. 2.1. настоящего Договора, в сроки и в порядке в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора;

4.3.2. Предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** подтверждение внесения денежных средств (депонируемая сумма), в размере и порядке, предусмотренном п. 2.1, 2.2. настоящего Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу – агент).

4.3.3. Принять *Объект долевого строительства* путем подписания передаточного акта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

4.3.4. Заказать изготовление и получить технический план на *Объект долевого строительства*;

4.3.5. Явиться в помещение, расположенное по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для подписания двусторонних документов (Акта о передаче *Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*, соглашений об изменении договора и др.) для подачи заявлений, и т.п., а также явиться в регистрирующий орган для регистрации этих документов, если регистрация этих документов предусмотрена законом;

4.3.6. Оформить право собственности на *Объект долевого строительства* за свой счет в течение двух месяцев после подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*;

4.3.7. Нести ответственность за содержание и охрану *Объекта долевого строительства* с момента подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*;

4.3.8. Нести расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам после подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*;

4.3.9. Явиться для регистрации настоящего договора в регистрирующий орган в течение 3 дней со дня подписания договора;

4.3.10. Нести расходы по регистрации прав и сделок, регистрация которых предусмотрена действующим законодательством;

4.3.11. При уступке прав требований другим лицам получать согласие **ЗАСТРОЙЩИКА** в порядке п. 5.3. настоящего договора.

4.3.12. После подписания передаточного акта и принятия *Объекта долевого строительства* заключить на основании ч. 13 ст. 161 ЖК РФ договор управления домом с Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке и сроки, установленные статьей 445 ГК РФ, которым необходимо обеспечить обслуживание конструктивных элементов, систем жизнеобеспечения, в том числе систем дымоудаления и подпора воздуха, системы пожарной сигнализации и внутренних коммуникаций, а также ежегодное техническое обслуживание фурнитуры окон из ПВХ в местах общего пользования в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Обеспечить действие надлежащим образом заключенного договора с Управляющей организацией на протяжении всего срока эксплуатации (использования) многоквартирного жилого дома;

4.3.13. Сообщить об изменении реквизитов, указанных в преамбуле настоящего договора.

4.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право:

4.4.1. Требовать своевременной передачи *Объекта долевого строительства*;

4.4.2. Предлагать изменить условия настоящего договора;

4.4.3. Производить уступку права требования другим лицам с согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**.

5. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН

5.1. Деятельность **ЗАСТРОЙЩИКА** по строительству многоквартирного жилого дома ведется за счет собственных средств и средств целевого кредита.

5.2. В случае внесения изменений в условия настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** или его представитель по доверенности обязаны явиться по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для подписания двусторонних соглашений о внесении изменений и дополнений в настоящий Договор в течение трех рабочих дней после получения уведомления о необходимости изменения договора.

5.3. При намерении заключить соглашение об уступке прав требований, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться в помещение, расположенное по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для предварительного согласования. В случае положительного решения за переоформление документов может взиматься плата в размере 10 000 (десять тысяч) рублей. Указанную плату **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит в кассу **ЗАСТРОЙЩИКА**, в здании офиса **ЗАСТРОЙЩИКА**, расположенном по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, до письменного согласования уступки прав требований **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

В течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации соглашения об уступке прав требований новый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий) обязан уведомить **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе к нему прав и обязанностей по настоящему договору и предоставить копию зарегистрированного соглашения об уступке прав требований.

5.4. О завершении строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче **ЗАСТРОЙЩИК** уведомляет **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по адресу, указанному **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в преамбуле настоящего договора. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право указать иной или дополнительный почтовый адрес, по которому он хотел бы получать уведомления, заявив об этом **ЗАСТРОЙЩИКУ** в письменной форме.

5.5. **ЗАСТРОЙЩИК** передает **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объект долевого строительства* для оформления права собственности при условии исполнения **УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.1; 4.3.5. настоящего договора.

5.6. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 1 (одного) месяца со дня начала передачи и принятия *Объекта долевого строительства*, указанного в уведомлении **ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении (досрочном завершении) строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче обязан принять *Объект долевого строительства* и подписать Акт о передаче *Объекта долевого строительства* (за исключением случая, предусмотренного п. 5.9. договора).

5.7. В случае неявки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 1 (одного) месяца со дня начала передачи и принятия *Объекта долевого строительства*, указанного в уведомлении **ЗАСТРОЙЩИКА** для осуществления осмотра *Объекта долевого строительства* и подписания Акта о передаче *Объекта долевого строительства*, *Объект долевого строительства* признается принятым **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** без претензий на следующий рабочий день после окончания указанного срока, о чем **ЗАСТРОЙЩИК** составляет односторонний передаточный акт *Объекта долевого строительства*.

При этом риск случайной гибели *Объекта долевого строительства* и обязанность по охране и содержанию *Объекта долевого строительства* признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего передаточного акта *Объекта долевого строительства*, а **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче *Объекта долевого строительства*.

5.8. Указанные в п. 5.7. договора меры могут применяться **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в случае, если он обладает сведениями о получении **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (**ЗАСТРОЙЩИКОМ** получено уведомление о вручении **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** заказного письма) уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении (досрочном завершении) строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче, либо оператором почтовой связи уведомление **ЗАСТРОЙЩИКА** возвращено с сообщением об отказе **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от его получения, в связи с отсутствием **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по указанному им почтовому адресу или с пометкой «истек срок хранения».

5.9. Если при передаче *Объекта долевого строительства* будет выявлено, что он построен (создан) с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет безвозмездное устранение недостатков в разумный срок. В этом случае **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО**

СТРОИТЕЛЬСТВА должен изложить письменно требования об исправлении недостатков на имя Генерального директора **ЗАСТРОЙЩИКА** (по почтовому адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, 10). **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в двустороннем акте согласовывают список выявленных недостатков и разумные сроки исправления выявленных недостатков. Если стороны не согласуют срок исправления недостатков, то недостатки должны быть устранены в течение 1 (одного) месяца со дня составления списка недостатков. **ЗАСТРОЙЩИК** или другое лицо по его поручению выполняет работы по устранению недостатков. По истечении срока устранения недостатков **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться для подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

В случае внесения изменений в проектную документацию, а именно – в проектную общую площадь *Объекта долевого строительства*, допустимое изменение составляет не более пяти процентов от указанной в настоящем Договоре площади.

5.10. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право обратиться к управляющей организации для установления причин выявленных недостатков.

5.11. В случае возникновения разницы между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, на 2 (два) кв.м. и более в сторону увеличения, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** оплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** разницу в кв.м. по цене 1 кв. м, согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

В случае возникновения разницы между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, на 2 (два) кв.м. и более в сторону уменьшения, **ЗАСТРОЙЩИК** возмещает **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** разницу в кв.м. по цене 1 кв. м, согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

Предусматривая возможность возникновения разницы в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, Стороны не допускают возможность изменения предмета настоящего договора, а именно –этажности, расположения и планировки *Объекта долевого строительства*.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** установленного настоящим договором срока (сроков) внесения платежа, определенного в пункте 2.2 настоящего договора, **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право предъявить неустойку (пени) в размере до одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан уплатить неустойку. Уплата неустойки не освобождает **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

6.2. Каждая из **СТОРОН** обязана возмещать убытки другой стороне, если они возникли по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим договором обязательств.

6.3. В случае не уведомления/несвоевременного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе прав по настоящему договору к **новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарию), риск неблагоприятных последствий неисполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств надлежащему лицу (как например несвоевременная передача *объекта долевого строительства*) несет **новый УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий).

6.4. **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объекта долевого строительства произошло* вследствие уклонения **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

6.5. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе также предъявить требование об устранении недостатков, выявленных в период гарантийного срока.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) *Объекта долевого строительства*, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае если они произошли вследствие нормального износа такого *Объекта долевого строительства* или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, другими Участниками долевого строительства

(жильцами, собственниками нежилых помещений многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора) или привлеченными ими третьими лицами.

6.6. В остальных случаях **СТОРОНЫ** несут ответственность в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Суммы, внесенные **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в первую очередь на уплату неустойки (пени).

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение **СТОРОН** по сравнению с моментом заключения договора. При этом не считаются обстоятельствами непреодолимой силы действия государственных органов, связанные с обвинениями **СТОРОН** в гражданских, финансовых и/или уголовных правонарушениях и преступлениях.

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

7.3. Обо всех обстоятельствах, являющихся основанием для освобождения от ответственности, **СТОРОНЫ** должны немедленно сообщать друг другу. Если обстоятельства, предусмотренные данной статьей, будут продолжаться свыше 6 (шести) месяцев **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должны решить по взаимному согласию судьбу договора. Если **СТОРОНЫ** не достигнут соглашения о судьбе договора, то **СТОРОНА**, которая не подверглась действию обстоятельств непреодолимой силы, имеет право расторгнуть договор, не обращаясь в суд, на основании письменного уведомления об этом (казачным письмом, телеграммой) другой **СТОРОНЫ**.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения **СТОРОНАМИ** по договору своих обязательств.

8.2. Подписанием настоящего Договора:

– **ЗАСТРОЙЩИК** (Бенефициар) и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Депонент) предлагают (адресную оферту) ПАО ВТБ (далее- Банк) заключить трехсторонний Договор счета эскуро физических лиц на условиях Правил совершения операций по счетам эскуро физических лиц в ПАО ВТБ, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных в ПАО ВТБ и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу www.VTB.ru (далее- Правила), и соглашения о порядке взаимодействия № 1 от 18 декабря 2019 года, заключенного между ПАО ВТБ и **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

– Бенефициар поручает (представляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) **ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующем законодательстве порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскуро.

8.3. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче **Объекта долевого строительства** или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.7. настоящего договора.

Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта о передаче **Объекта долевого строительства** или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.7. настоящего договора.

8.3. На основании настоящего договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** несет бремя содержания **Объекта долевого строительства** с ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан выбрать способ управления многоквартирным жилым домом (ст. 161 ЖК РФ).

В случае если отдельные действия по исполнению настоящего договора от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** совершает другое лицо, в доверенности может быть предусмотрено право поверенного участвовать в принятии решения по вопросу о выборе способа управления многоквартирным жилым домом.

8.4. Договор может быть изменен по соглашению **СТОРОН**. Все изменения договора оформляются путем подписания **СТОРОНАМИ** соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.5. После заключения настоящего Договора все предыдущие переговоры между **СТОРОНАМИ** и вся переписка теряют силу.

8.6. Каждая **СТОРОНА** обязана известить другую **СТОРОНУ** об изменении адреса и других сведений, имеющих значение для исполнения настоящего договора.

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

8.8. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 и п. 7 ст. 15.4. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

8.9. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** дает согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактный телефон, иные персональные данные), то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам в целях исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств, предусмотренных ФЗ № 152 от 27.07.2006 года «О персональных данных» и/или договорами. Данное согласие дается на срок, не превышающий 5 (пяти) лет с момента ввода в эксплуатацию **Объекта долевого строительства**.

8.10. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** подтверждает, что до подписания настоящего Договора он:

- был ознакомлен с Проектной документацией, а также с Проектной декларацией строящегося многоквартирного жилого дома, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф> (с учетом изменений, внесенных на дату заключения настоящего Договора);

- получил информацию о месте нахождения проектной документации, об ответственном специалисте отдела подготовки проектно-сметной документации, у которого можно ознакомиться с проектной документацией, а также со всеми вносимыми в нее изменениями, и его контактные данные;

- получил всю интересующую его информацию и получил от представителя **ЗАСТРОЙЩИКА** ответы на все заданные вопросы.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подписанием настоящего Договора подтверждает сообщение ему контактной информации, которой он может воспользоваться и задать вновь возникшие вопросы, предъявить претензии в период действия договора и гарантийного срока.

8.11. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, 2 (два) экземпляра передаются **ЗАСТРОЙЩИКУ**, 1 (один) экземпляр – **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, 1 экземпляр – регистрирующему органу.

9. РЕКВИЗИТЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Специализированный застройщик

«Зенит»

302030 г. Орел, ул. Старо-Московская, 10, пом. 23

ИНН 5751035630 КПП 575101001

р/с 40702810331251000001

в ФИЛИАЛЕ В Г. ВОРОНЕЖЕ БАНКА ВТБ

(ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)

К/с 3010181010000000835, БИК: 042007835

ИНН: 7702070139 КПП: 366643001

ОГРН: 1027739609391 ОКПО: 49747905

Представитель по доверенности

И.И. Ларина

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

фамилия

имя

отчество

подпись

Базовый состав отделки.

Характеристики Объекта долевого строительства, подготовленного к передаче Участнику долевого строительства, в соответствии с утвержденным проектом.

Стороны настоящего Договора приняли решение о строительстве и сдаче многоквартирного жилого дома с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования и доведении офисного помещения (универсального выставочного зала) до полной готовности иждивением **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. Незавершенными остаются работы по внутренней отделке офисного помещения (универсального выставочного зала), а также установке части инженерного и технологического оборудования, а именно: при строительстве **Объекта долевого строительства** подрядчик не производит следующие работы:

- электрическую разводку и установку электрооборудования (электроснабжение универсальных выставочных залов и офисных помещений выполняется до распределительного щита с установкой в нем электрического счетчика и набора автоматических выключателей);
- покупку и установку тепловых завес;
- покупку и укладку элементов грязезащиты при входах в универсальные выставочные залы и офисные помещения;
- установку дверных блоков внутри универсального выставочного зала или офисного помещения;
- устройство стяжки, покрытие пола из плитки, линолеума, ламината, паркета и т.п. материалов, установку плинтусов по всему универсальному выставочному залу или офисному помещению;
- штукатурку, шпатлевку, оклейку обоями, укладку плитки, побелку или покраску стен по всему универсальному выставочному залу или офисному помещению;
- шпатлевку, побелку, покраску, устройство натяжных или подвесных потолков по всему универсальному выставочному залу или офисному помещению;
- установку подоконников;
- штукатурку, шпатлевку и утепление оконных и дверных откосов;
- установку унитаза, умывальника и мойки;
- установку смесителей для умывальника и мойки;
- устройство разводки водопровода от узлов учета к сантехническим приборам;
- устройство разводки канализации к сантехническим приборам;
- устройство разводки для подключения к сети Интернет и TV, установку Интернет и TV розеток;
- установку вентиляционных решеток на вытяжные каналы и переточных решеток на двери;
- устройство в универсальных выставочных залах и офисных помещениях автоматизированной системы коммерческого учета ресурсов (электроэнергии, воды).

В оценку **Объекта долевого строительства** не входит стоимость этих работ, стоимость материалов и оборудования, необходимых для выполнения данных видов работ. Указанные работы выполняются **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** самостоятельно из собственных материалов и оборудования после подписания **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** акта о передаче **Объекта долевого строительства**.

Подписи сторон:

Застройщик:

АО «Специализированный застройщик «Зенит»

Представитель по доверенности

И.И. Ларина

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Фамилия

Имя

Отчество