Договор №ХХ
участия в долевом строительстве
жилого дома, расположенного по адресу:
г.Воронеж ул.Стрелецкая Большая 67, 67а

г.Воронеж **«ХХ» ХХ 20ХХ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВоронежСтрой» (ИНН 3662273936, КПП 366201001) зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области «27» марта 2019г. за основным государственным регистрационным номером 1193668013329, юридический адрес: 394043 г.Воронеж ул.Генерала Лизюкова д.46 кв.139, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Рудикова Сергея Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации **ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ**, **ХХ.ХХ.ХХ**г.р., паспорт **ХХ** № **ХХ**, выдан **ХХ.ХХ.ХХ**г. Отделом **ХХ**, зарегистрирован: **ХХ**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, вместе именуемые **«Стороны»,** в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «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, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке площадью 2 518 кв.м., расположенном по адресу: г.Воронеж ул.Стрелецкая Большая 67, 67А (кадастровый номер 36:34:0402011:515) жилой дом – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, монолитными железобетонными перекрытиями, односекционный, двухподъездный, количество этажей – 5-6, общей площадью – 6 027,6 кв.м., класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – 5-6 баллов (далее по тексту «жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.3 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

Застройщик обязуется окончить строительство и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не позднее I квартала 2022г.

В случае если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на основании:

- Разрешения на строительство №36-RU36302000-011-2020 от 04.02.2020г., выданного Администрацией городского округа город Воронеж.
- Проектной декларации, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «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. в офисе Застройщика ООО «Специализированный Застройщик «ВоронежСтрой», а также в сети интернет на портале Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: http://наш.дом.рф.

1.3. Объектом долевого строительства (далее по тексту «Объект долевого строительства», «Объект») является жилое помещение – **XXкомнатная квартира квартира** строительный **№XX**, расположенная в **XX** подъезде на **XX** этаже в жилом доме; общей проектной площадью – **XX** кв.м (без учёта площади летних помещений), а также общее имущество в жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Основные характеристики жилого помещения:

- назначение: жилое;
- этаж: **XX**;
- количество и площадь комнат: **XX** комнаты (спальня – **XX**кв.м., спальня – **XX** кв.м., спальня – **XX** кв.м.);
- количество и площадь помещений вспомогательного использования: **XX** помещения (холл – **XX** кв.м., кухня-гостиная – **XX** кв.м., санузел – **XX** кв.м., ванная – **XX** кв.м.).

Площадь объекта долевого строительства, подлежащая оплате – XX кв.м. Объект долевого строительства обозначен штриховкой в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Техническая характеристика объекта долевого строительства указана в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Площади, указанные в данном пункте, являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение общей площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, в соответствии с данными технической инвентаризации БТИ.

Исходя из того, что общая площадь Объекта долевого строительства окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

1.4. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по окончанию строительства, при условии соблюдения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п.2.5, разделом 6 настоящего Договора.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на внутреннюю отделку и сантехническое оборудование, входящие в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта (включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, газовые и электроплиты и т.д.), составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

1.5.3. Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика об обнаруженных недостатках Объекта долевого строительства. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта долевого строительства и обязательно должны быть отражены в Акте осмотра Объекта долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае не уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

1.5.4. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе требований инструкции по эксплуатации, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) либо вследствие ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, вследствие проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2. Цена договора и порядок оплаты.

2.1. Цена договора – привлекаемые Застройщиком денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) жилого дома, включая затраты по подготовке документации по планировке территории, на которой расположены земельные участки под строящимся жилым домом, выполнение работ по обустройству (благоустройству) прилегающей территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной (внеквартальные, внутриквартальные и придомовые сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового и ливневого канализования и др.) и прочей инфраструктуры в соответствии с проектной документацией) и денежные средства на оплату услуг Застройщика, в том числе на погашение кредитов, займов, привлеченных для строительства жилого дома, а также процентов, начисленных в связи с использованием кредитных (заёмных) средств.

2.2. Цена настоящего Договора составляет сумму в размере **ХХ (ХХ) рублей ХХ копеек.**

2.3. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **ХХ рублей ХХ коп.**

2.4. Цена настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5.1. Оплата Цены Договора должна быть произведена Участником долевого строительства в следующем порядке:

Сумма в размере – **ХХ (ХХ) рублей ХХ копеек** рублей оплачивается путём внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в **ХХ ХХ** (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: **ХХ**

Место нахождения Банка: **ХХ**

Почтовый адрес: **ХХ**

ИНН **ХХ**, ОГРН **ХХ**, КПП **ХХ**, ОКПО **ХХ**

Корреспондентский счет **ХХ**

БИК **ХХ**

тел. **ХХ**

эл. почта **ХХ**

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

2.5.2. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк:

- подписанный Сторонами настоящий Договор;
- документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу

и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее 3-х рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка, указанного в п.2.4.1 настоящего Договора.

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

2.5.3. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до **ХХ ХХ** 20**ХХ** года.

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

2.5.5. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на его счет, указанный в настоящем пункте, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.5.4 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Депонируемая сумма возвращается банком, в котором был открыт счет эскроу, на счет Участника долевого строительства, открытый в

XX

по следующим реквизитам:

Получатель **XX**

Счет получателя **XX**

Банк получателя **XX**

ИНН Банка получателя **XX**

БИК Банка получателя **XX**

Корреспондентский счет: **XX**

2.6. Стороны допускают отклонение общей площади по результатам технической инвентаризации (органами БТИ) передаваемого Участнику долевого строительства Объекта от общей проектной площади Объекта.

2.6.1. Если общая фактическая площадь Объекта превысит общую проектную площадь Объекта, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.3 настоящего договора.

2.6.2. Если фактическая общая площадь Объекта окажется меньше общей проектной площади Объекта, то Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.3 настоящего договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства.

2.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем договоре, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.2 настоящего договора, увеличивается на 3 % (три процента).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем договоре, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.2 настоящего договора, увеличивается на 5 % (пять процентов).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем договоре, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.2 настоящего договора, увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее – Уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение заключается сторонами в установленном законом порядке и своим содержанием изменяет условия договора.

Участник долевого строительства подписывает указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания осуществляет мероприятия по подаче соглашения на государственную регистрацию.

Застройщик предоставляет в Банк, подписанное Сторонами дополнительное соглашение.

Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения обязан внести денежные средства на счет эскроу, в размере, соответствующем разнице между ценой настоящего договора, указанной в дополнительном соглашении, и суммой фактически размещенной на счете эскроу денежных средств.

При отказе Участника долевого строительства от уплаты цены договора, установленной в соответствии с настоящим пунктом, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения Уведомления, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

2.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Участник долевого строительства, на основании ч.6 ст.5 Федерального закона №214-ФЗ «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., уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом из суммы платежей, вносимых Участником долевого строительства, в первую очередь удерживается подлежащая оплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа.

2.9. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса на 10 (десять) календарных дней более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем на два месяца), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. Стороны определили, что

Застройщик правомочен направить Участнику долевого строительства предупреждение в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования без учета соблюдения условий, установленных п.2.7 настоящего договора.

При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Участником долевого строительства в счет Цены договора, производится Банком, в котором был открыт счет эскроу, в следующем порядке - перечисляется Депонируемая сумма (в случае размещения Депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся Приложением к Индивидуальным условиям Договора в сроки и при условии:

- не позднее 3 (трех) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания),

- не позднее 5 (пяти) рабочих дней - со дня предоставления стороной(ами) Договора-основания заявления о погашении записи о регистрации Договора-основания с одновременным предоставлением документов, подтверждающих погашение записи.

3. Обязательства сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

3.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству условиям настоящего Договора (приложений и дополнений к нему), требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

3.1.3. Предоставлять по требованию Участника всю необходимую имеющуюся у него информацию о ходе строительства жилого дома и Объекта долевого строительства.

3.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также сведения о внесении изменений в проектную документацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.1.5. После ввода жилого дома в эксплуатацию в установленном законом порядке направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.1.6. В случае если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п.2.5 настоящего Договора, уплатить Застройщику цену по Договору.

3.2.2. Принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства в установленный настоящим Договором срок.

3.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или жилого дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

3.2.4. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) пропорционально доле Участника долевого строительства в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, осуществляющей управление Объектом недвижимости, как многоквартирным домом.

3.2.5. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.6. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам долевого строительства в результате самостоятельного/или с привлечением третьих лиц производства отделочных работ, переноса и/или повреждения коммуникаций и т.п.

В случае если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Участником долевого строительства условий Договора, Застройщик извещает об этом Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

4. Права сторон.

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.1.2. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Обратиться лично или через представителя Застройщика в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

4.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлён и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов (подъездов) жилого дома, изменения в отношении количества этажей, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид жилого дома и не ухудшающие качество объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

4.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает своё согласие на залог земельного участка, указанного в п.п.1.1 настоящего Договора, любым третьим лицам, включая кредитные организации и Банки, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) по настоящему Договору.

4.5. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.п.1.1 настоящего Договора:

- на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечёт за собой изменения фактического местоположения жилого дома;

- на последующее (до и /или после ввода жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под жилой дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности, права аренды Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности, права аренды на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие

Участника долевого строительства является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ;

- производить замену предмета залога Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется;

- на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности, права аренды на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый жилой дом и возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке жилой дом;

- на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке жилой дом;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый жилой дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом.

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора участия в долевом строительстве до момента подписания акта приема-передачи Объекта.

4.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

4.7. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства, могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

4.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение и иные действия, связанные с персональными данными, в соответствии с действующим законодательством.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими):

хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления письменного уведомления Застройщику не менее чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.

4.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на получение рекламно-информационных рассылок посредством СМС-сообщений (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика и т.д.) в соответствии с п.1 ст.18 Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе», п.1 ст.15 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», а также ст.44.1 Федерального закона от 07.07.2003г. №126-ФЗ «О связи».

4.11. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание и иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

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

4.12. Участник долевого строительства несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций и обязан возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая компания вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения о возмещении затрат на данный демонтаж.

Участник долевого строительства несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. Сторона несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, к которым Стороны относят объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, забастовки, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, издание уполномоченным органом власти и местного самоуправления акта (в том числе акта индивидуального применения), препятствующего выполнения Стороной своих обязательств по Договору.

6. Передача объекта долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются на основании передаточного акта по согласованной Сторонами форме.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

6.3. В целях установления точного времени передачи Объекта долевого строительства Застройщик не позднее, чем за один месяц до установленного в пункте 1.4 настоящего Договора срока (а в случае досрочного исполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства, за один месяц до запланированного Застройщиком срока передачи), направляет Участнику извещение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Извещение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

6.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение **6** (**шести**) месяцев.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (а именно: Передаточный акт, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения Застройщика.

6.5. Участник долевого строительства имеет право приступить к выполнению работ в Объекте долевого строительства только после передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.6.4. настоящего Договора, в том числе в случае не востребования извещения из почтового

отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (а в случае досрочной передачи, по истечении двух месяцев со дня фактической сдачи жилого дома в эксплуатацию) вправе по своему усмотрению либо составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, либо реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

7. Уступка прав требований по договору.

7.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований настоящего Договора. Перевод долга участником долевого строительства на нового участника долевого строительства осуществляется только с письменного согласия Застройщика. Для получения согласия Застройщика Участник долевого строительства направляет Застройщику сведения в форме проекта сделки по уступке прав требований по настоящему договору с переводом долга, в котором обязательно должно быть указано о предполагаемом новом участнике долевого строительства, стоимости сделки о переводе, порядке оплаты и погашении долга.

7.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Подписание участником долевого строительства с новым участником долевого строительства сделки по уступке прав требований по настоящему Договору означает, что новый участник долевого строительства считается получившим подлинник настоящего Договора и ознакомленным с ним, и подтверждает отсутствие у Нового участника долевого строительства каких-либо вопросов, замечаний к настоящему договору и Проектной декларации, смысл настоящего Договора и Проектной декларации Новому участнику долевого строительства понятен.

7.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства положений п.п.7.1-7.3 настоящего Договора сделка по переуступке прав требования между участником долевого строительства и новым участником долевого строительства является недействительной.

7.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента

перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

8. Прочие условия.

8.1. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

8.2. Расходы по регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9. Заключительные положения.

9.1. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и другими законодательными актами Российской Федерации.

В случае наличия противоречий между условиями настоящего Договора и обязательными для Сторон положениями действующего законодательства РФ, указанного в п.9.1 настоящего Договора, применяются положения действующего законодательства РФ.

Если какое-либо положение или условие настоящего Договора (приложений, дополнений к нему) будет признано недействительным, это не влечет недействительности остальных условий и положений настоящего Договора или Договора в целом. Несмотря на указанное, в случае признания какого-либо положения настоящего Договора (приложения, дополнения к нему) недействительным, Застройщик и Участник долевого строительства предпримут все возможные и необходимые действия, включая внесение изменений и дополнений в настоящий Договор (приложения, дополнения к нему), для реализации намерений, содержащихся в недействительном положении, соблюдая при этом все требования законодательства РФ.

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

9.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются обмен письменными сообщениями (претензиями). В случае нарушения одной из сторон обязательств по настоящему Договору, сторона считающая, что ее права нарушены, предъявляет другой стороне претензию в письменной форме.

9.4. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

9.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с

подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в Разделе 10 настоящего Договора, с подтверждением получения либо отметкой службы связи о выбытии получателя или его отсутствии по адресу назначения.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанные в разделе 10 настоящего договора реквизиты Участника долевого строительства записаны с его слов и являются верными и актуальными на день подписания настоящего договора.

9.7. Стороны настоящего Договора обязуются уведомить друг друга об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных и других реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

Исполнение обязательств Стороной настоящего Договора по адресам и реквизитам, указанным в пункте 10 настоящего Договора, до получения от другой Стороны соответствующего уведомления об их изменении будет считаться должным и надлежащим.

9.8. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), в том числе о правах Застройщика на земельный участок, ограничениях (обременениях) прав, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20, 21 Федерального закона №214-ФЗ «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., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст. ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен одной из Сторон под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не является Договором, который одна из Сторон была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

9.9. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, по одному для каждой из сторон, один – для регистрирующего органа.

10. Адреса и реквизиты сторон.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «Специализированный Застройщик «ВоронежСтрой»	**ХХ**
Юр.адрес: 394077 г.Воронеж ул.Генерала Лизюкова д.46 кв.139	
ОГРН 1193668013329	

ИНН/КПП 3662273936/366201001
р/с 40702810330250000074
в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в
г.Воронеже
к/с 30101810100000000835
БИК 042007835

Директор _____ С.И. Рудиков _____ **XX**

Приложение №1
к Договору №1 участия в долевом строительстве жилого дома,
расположенного по адресу: г.Воронеж ул.Стрелецкая Большая 67, 67а от ХХ.ХХ.2020г.
План объекта долевого строительства

Застройщик **ООО «Специализированный Застройщик «ВоронежСтрой»** Юр.адрес: 394077 г.Воронеж ул.Генерала Лизюкова д.46 кв.139 ОГРН 1193668013329 ИНН/КПП 3662273936/366201001 р/с 40702810330250000074 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже к/с 30101810100000000835 БИК 042007835	**Участник долевого строительства** **ХХ**
Директор _____ С.И. Рудиков	_____ **ХХ**

Приложение № 2
к Договору №1 участия в долевом строительстве жилого дома, расположенного по адресу: г.Воронеж ул.Стрелецкая Большая 67, 67а от ХХ.ХХ.2020г.

При передаче жилого помещения (квартиры) от Застройщика Участнику долевого строительства техническое состояние жилого помещения (квартиры) следующее:

1. Ограждающие конструкции:

2. Холодное и горячее водоснабжение:

3. Канализация:

4. Отопление:

5. Электроснабжение:

6. Двери и окна:

7. Внутренняя отделка выполняется в «черновом» варианте:

8. Вентиляция:

Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в данное приложение, не ухудшающих технических и эксплуатационных показателей квартиры.

9. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «Специализированный Застройщик «ВоронежСтрой»	**ХХ**
Юр.адрес: 394077 г.Воронеж, ул. Генерала Лизюкова д.46 кв.139	
ОГРН 1193668013329	
ИНН/КПП 3662273936/366201001	
р/с 40702810330250000074	
в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже	
к/с 30101810100000000835	
БИК 042007835	
Директор _____ С.И. Рудиков	_____ ХХ