

**Договор**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**  
**№ \_\_-Я**

г.Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление Квартал»** именуемое в дальнейшем «**Застройщик** в лице директора **Лукинова Дмитрия Валериевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гр. РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее именуемые также по отдельности «**Сторона**», а совместно «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – «Договор») о ниже следующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером: **36:34:0208054:89**, площадью **4237** кв.м, расположенный по адресу: **Воронежская обл. г.Воронеж, ул. 9 Января, участок 180з**, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества, от 27.05.2020 г., Акта приема-передачи от 27.05.2020 г. Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.06.2020г. сделана запись регистрации №36:34:0208054:89-36/069/2020-4.

**Многоквартирный дом** – Многоэтажный многоквартирный жилой дом с крышной котельной по адресу: г. Воронеж, ул. 9 Января, 180з, строительство которого ведется на Земельном участке (далее – Многоквартирный дом). После окончания строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

**Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Многоквартирного дома согласно проектной документации. Квартира имеет жилое назначение (Объект долевого строительства).

**Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом, либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением, не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и является Объектом долевого строительства.

**Общее имущество** – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности участникам долевого строительства, включающее в себя:

- 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок (часть земельного участка), на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке (части земельного участка) объекты. Границы и размер Земельного участка (части земельного участка), на которой расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Объект долевого строительства** – квартира либо нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию (Объект).

**Проектная площадь** – общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с Проектной документацией.

В случае, если частью Объекта долевого строительства являются лоджия, веранда, балкон, терраса, под Проектной площадью Объекта долевого строительства понимается общая приведенная площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с Проектной документацией как сумма общей площади объекта

долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным органом государственной власти на момент заключения Договора.

**Фактическая площадь** – общая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя сумму площадей всех частей Объекта, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, которая определяется по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

**Проектная документация** – документация по строительству Многоквартирного дома.

**Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Многоквартирного дома на Земельном участке.

**Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и Проектной документации.

**Застройщик** – юридическое лицо, являющееся собственником Земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законом РФ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законом РФ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Участник долевого строительства** – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях Договора.

**Акт приема-передачи** – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства.

**Уклонение от приемки объекта долевого строительства** – неполучение Участником долевого строительства корреспонденции, в т.ч. сообщения о готовности, от Застройщика, необоснованный отказ Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства; неявка Участника долевого строительства без уважительных причин для осмотра (первоначального или повторного) Объекта долевого участия; неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого участия и подписания Акта приема-передачи; необоснованный (немотивированный) отказ Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого участия.

**Существенный недостаток** - неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать в **собственность** Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию в сроки, установленные Договором.

**1.2.** Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании:

– Разрешения на строительство от 19.08.2021 №36-RU36302000-073-2021, выданного Застройщику Администрацией городского округа город Воронеж.

– Проектной декларации опубликованной в соответствии с ФЗ №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. (далее ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.) на сайте: <https://наш.дом.рф>, а также на сайте Застройщика данного многоквартирного дома: [https:// kvartal-vrn.ru/](https://kvartal-vrn.ru/).

На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной документацией, проектными планировками, проектной декларацией. 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 вся необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

**1.3.** При выполнении своих обязательств Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора Застройщик обязан в предусмотренные Договором сроки передать в **собственность** Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в построенном Многоквартирном доме. Объектом долевого строительства является - **квартира №\_\_** расположенная в подъезде №\_\_, на \_\_ этаже, количество комнат: \_\_, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_ кв.м.

Технические характеристики многоквартирного жилого дома вместе с описанием и общими техническими характеристиками Объекта долевого строительства, приводятся в Приложении №1. План Объекта долевого строительства приводится в Приложении №2. Данные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**1.4.** Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Многоэтажного многоквартирного жилого дома с крышной котельной по адресу: г. Воронеж, ул. 9 Января, 180з, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

**1.5.** Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной площади Объекта, указанной в п.1.3. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Объекта долевого строительства.

Уточнение Фактической площади Объекта долевого строительства и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

Стороны признают и подтверждают, что отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от проектной, указанной в п.1.3. Договора, в пределах 5% от проектной площади Объекта долевого строительства, а равно отклонение общей площади передаваемого Участнику долевого строительства Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) от общей проектной площади Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) в указанных пределах, не является нарушением Договора, не является существенным недостатком Объекта долевого строительства и не признается существенным изменением размера Объекта долевого строительства.

**1.6.** Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору является:

– Использование счетов эскроу (ст.15.4. ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.).

**1.7.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно Проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома.

## **2. ЦЕНА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

**2.1.** Цена настоящего Договора, т.е. сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

Цена Договора включает в себя стоимость всех затрат на строительство Многоквартирного дома, пропорционально доле Участника долевого строительства в праве общей собственности на Общее имущество, в том числе стоимость услуги Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного дома.

**2.2.** Участник долевого строительства обеспечивает финансирование строительства многоквартирного дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, осуществляется путем внесения денежных средств (депонированная сумма – Цена Договора в полном объеме) в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области

Указанные денежные средства вносятся на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

Место нахождения Банка: 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, 19

Почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, дом 28

ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет 3010181060000000681, открыт в подразделении: Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 042007681

тел. 8-800-707-00-70

эл. почта Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

Депонент счета эскроу: Участник долевого строительства;

Бенефициар по счету эскроу: Застройщик.

Срок условного депонирования шесть месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.

**2.3.** Выполнение Участником долевого строительства обязательств по уплате Цены договора подтверждается платежными документами, а также справкой, выдаваемой Застройщиком. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**2.4.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определенный в п.2.1. Договора, является фиксированным и изменению не подлежит.

**2.5.** В случае изменения площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора, перерасчет денежных средств, вносимых, согласно п.2.1. Договора как в большую так и в меньшую сторону не производится, а в случае превышения 5% разницы в площадях, по требованию одной из Сторон к другой Стороне доплате подлежит сверхразница допустимых 5%, при этом разница самих 5% учету при доплате/возврате не учитывается.

**2.6.** В случае неисполнения обязательств по оплате Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в порядке,

предусмотренном ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. Оплата неустойки должна быть осуществлена Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей письменной претензии.

**2.7.** При нарушении обязательств по оплате более чем на 60 дней Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.

**2.8.** Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

**2.9.** В цену Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства за Участником долевого строительства, включая пошлины за государственную регистрацию, проведение государственной регистрации Договора, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома в котором находится Объект долевого участия, оплате коммунальных услуг, а также иные необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома в котором находится Объект долевого участия.

### **3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Плановый срок окончания строительно-монтажных работ и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию **3 квартал 2024 г.** Датой сдачи (ввода) считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения сроков окончания строительства.

**3.2.** Срок передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства – в течение **3 (трех) месяцев** после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее **30.12.2024 г.**

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**3.3.** Застройщик имеет право досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном в п.3.2. Договора, осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства.

**3.4.** Застройщик, не менее чем за месяц до дня приема-передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о времени принятия объекта долевого строительства, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства (далее – «Сообщение о готовности»).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в ч.15 Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под роспись.

Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в срок, установленный Застройщиком в Сообщении о готовности.

**3.5.** В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности, Участник долевого строительства обязан явиться по месту нахождения Застройщика или позвонить по номерам телефонов, указанным в ч.15 Договора, с целью согласования конкретной даты и времени осмотра Объекта долевого строительства.

**3.6.** Участник долевого строительства обязан явиться в срок указанный в уведомлении с Застройщиком период времени по месту нахождения Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства для осмотра, и до начала осмотра обязуется подписать Акт осмотра с указанием даты и времени, а в случае не подписания акта осмотра Участником долевого строительства Застройщик не допускает его к осмотру Объекта долевого строительства, о чем проставляется соответствующая отметка в Акте осмотра.

**3.6.1.** Во время осмотра Объекта долевого строительства и при отсутствии замечаний в отношении Объекта долевого строительства Участник долевого строительства заполняет и подписывает Смотровой лист в двух экземплярах и одновременно с этим подписывает три экземпляра акта приема-передачи Объекта долевого строительства, которые передает сотруднику Застройщика, присутствующему при осмотре Объекта долевого строительства для дальнейшей передачи на утверждение и подписание со стороны Застройщика.

**3.6.2.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, которые не делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства заполняет и подписывает Смотровой лист с указанием разумных сроков устранения незначительных недостатков в двух экземплярах и одновременно с этим подписывает три экземпляра акта приема-передачи Объекта долевого строительства, которые передает сотруднику Застройщика, присутствующему при осмотре Объекта долевого строительства для дальнейшей передачи на утверждение и подписание со стороны Застройщика.

**3.6.3.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и/или иных обязательных требований СНиП, технических регламентов, Проектной документации, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства заполняет и подписывает два экземпляра Смотрового листа, один из которых передает представителю Застройщика,

присутствующему при осмотре Объекта долевого строительства, а второй экземпляр остается у Участника долевого строительства.

В этом случае, Участник долевого строительства вправе в течение 14 календарных дней обратиться к Застройщику с заявлением о безвозмездном устранении выявленных несущественных недостатков и определении сроков их устранения, приложив к данному заявлению копию второго экземпляра Смотрового листа, с подробным перечислением выявленных несущественных недостатков, подлежащих устранению.

**3.7.** В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения заявления, указанного в п.3.6.2. Договора Застройщик обязан:

**3.7.1.** Рассмотреть заявление и приложенные к нему документы, поступившие от Участника долевого строительства;

**3.7.2.** При согласии (полностью или в части) с заявлением Участника долевого строительства, составить Дефектную ведомость с указанием несоответствий Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов выявленных Участником долевого строительства, и разумных сроков для их устранения.

Направить Участнику долевого строительства Уведомление о результатах рассмотрения заявления, указанного в п.3.6.2. Договора, с приложением копии Дефектной ведомости и указанием даты повторного осмотра Объекта строительства, после устранения всех дефектов.

Участник долевого строительства в данном случае не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.

**3.7.3.** При несогласии (полностью или в части) с заявлением Участника долевого строительства составить мотивированный отказ, с указанием причин, по которым заявление Участника долевого строительства не может быть удовлетворено.

**3.8.** В случае предусмотренном п.3.7.2. Договора, Участник долевого строительства обязан явиться в период времени, указанный в Уведомлении согласно абзацу 2 п.3.7.2 Договора, для повторного осмотра Объекта долевого строительства с участием представителя Застройщика. Факт повторного осмотра стороны фиксируют в Акте осмотра по правилам установленным п.3.6. Договора. Факт устранения недостатков, указанных в дефектной ведомости, подлежит отражению в соответствующей графе Дефектной ведомости.

**3.8.1.** В случае устранения несоответствий Объекта долевого строительства, выявленных Участником долевого строительства, Участник долевого строительства заполняет и подписывает повторный Смотровой лист в двух экземплярах и при отсутствии замечаний подписывает три экземпляра акта приема-передачи объекта долевого строительства, которые передает представителю Застройщика, присутствующему при осмотре Объекта долевого строительства для дальнейшей передачи на утверждение и подписание Застройщиком.

**3.8.2.** В случае выявления Участником долевого строительства при повторном осмотре Объекта долевого строительства несоответствий Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, Участник долевого строительства вправе обратиться в адрес Застройщика с заявлением о безвозмездном устранении выявленных недостатков и определении сроков для их устранения в порядке, предусмотренном пунктом 3.6.3. настоящего договора до момента устранения несоответствий.

**3.9.** Стороны согласовали, что немотивированным отказом и/или уклонением Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи и приемки Объекта долевого строительства является:

**3.9.1.** Расхождение указанной в Приложении №1 Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в п.1.5. Договора;

**3.9.2.** Использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки как это предусмотрено в Приложении № 1 к Договору;

**3.9.3.** Внесение Застройщиком изменений в Проектную документацию в установленном законодательством порядке.

**3.10.** В указанных в п.3.9. Договора случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от исполнения настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

**3.11.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи. В Акте приема-передачи указывается дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, предусмотренные в Приложении 1 к Договору, а также иная информация по усмотрению сторон.

**3.12.** Бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества том числе оплата коммунальных услуг, вывоз бытовых/твердых бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы прямо связанные с содержанием и эксплуатацией Общего имущества и Объекта долевого строительства, а также риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и Общего имущества считается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен и подтверждает, что дата подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вне зависимости от стадии оформления правоустанавливающих документов Объекта долевого строительства на имя Участника долевого строительства, является отчетной, для начисления соответствующими коммунальными службами и компаниями Участнику долевого строительства платежей

предусмотренных частью 1 п.3.12. ст.3 настоящего Договора (п.6. ст.153 «Жилищного кодекса РФ»), а также отчетной датой возникновения прав и обязанностей предусмотренных ст.30 «Жилищного кодекса РФ», и бремени содержания предусмотренного ст.39 «Жилищного кодекса РФ».

**3.13.** Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора и неустойки предусмотренной п.2.6 ст.2. настоящего Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии Застройщику за нарушение условий Договора в части передачи Объекта долевого строительства.

В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему иного Объекта долевого строительства меньшей площади в Многоквартирном доме, или/либо иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств в качестве оплаты по Договору, либо выдела ему в натуре части какого-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму.

**3.14.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать оплаты неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по причине уклонения Участником долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа подтверждающего прием-передачу Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не имеет права требовать оплаты неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

**3.15.** В случае бездействия со стороны Участника долевого строительства в период, указанный в п.3.2. Договора, равно как и уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный в Сообщении о готовности согласно части 2 п.3.4. ст.3 Договора или в Уведомлении предусмотренном в п.3.7.2. Договора, или при отказе от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая указанного в ч.5 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.), Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, указанного в Сообщении о готовности согласно части 2 п.3.4. ст.3 или в Уведомлении, предусмотренном в п.3.7.2. Договора, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, который направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в части 15 Договора.

Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий со дня составления одностороннего Акта приема-передачи. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества том числе оплата коммунальных услуг, вывоз бытовых/твердых бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы прямо связанные с содержанием и эксплуатацией Общего имущества и Объекта долевого строительства и риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и Общего имущества признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

**3.16.** Участник долевого строительства самостоятельно и за счет собственных денежных средств осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации прав на Объект долевого строительства, заказывает кадастровый (технический) паспорт Объекта долевого строительства и иные документы в отношении Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен и подтверждает, что Цена Договора не включает в себя стоимость расходов по нотариальному оформлению документов, по оплате государственных, иных пошлин и расходов связанных с оформлением права собственности, изготовлению кадастрового (технического) паспорта и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно за счет собственных средств.

**3.17.** Право собственности на передаваемый Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости». Со дня возникновения права собственности Участник долевого строительства принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома (в порядке ст.36 Жилищного кодекса РФ), используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, либо часть земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации

и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (части земельного участка).

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**4.1.** Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными, строительными нормами и правилами, в соответствии со сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п.1.3. Договора и требованиям технического и градостроительного регламентов и проектной документации.

**4.2.** При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.3.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудования входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет три года, на остальное оборудование указывается в инструкции, и действует при условии правильного использования объекта и входящего в него оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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

**4.5.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства указанной в п.4.2. Договора.

**4.6.** В случае обнаружения в гарантийный период недостатков в Объекте долевого строительства, то есть отступлений от условий Договора, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или иных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе обратиться с заявлением о составлении Акта осмотра Объекта долевого строительства. В заявлении Участник долевого строительства, обязан указать: когда и при каких, обстоятельствах были обнаружены недостатки, место нахождения недостатков, их характер, внешний вид.

**4.7.** В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения заявления, указанного в п.4.6. Договора, от Участника долевого строительства, Застройщик обязуется согласовать с Участником долевого строительства дату и время осмотра объекта долевого строительства. В период времени, согласованные Сторонами для осмотра Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства и возможность беспрепятственного осмотра объекта долевого строительства, а также возможность составления Акта осмотра. В Акте осмотра Стороны фиксируют несоответствие состояния Объекта долевого строительства условиям, указанным в п.4.6. Договора, с подробным перечислением недостатков. Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра или указать в Акте осмотра причину, по которой Участник долевого строительства отказывается от подписания Акта осмотра.

**4.8.** В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня составления Акта осмотра, указанного в п.4.7. Договора, Застройщик обязан подготовить Соглашение об устранении недостатков с указанием выявленных недостатков и разумных сроков их устранения и направить Соглашение об устранении недостатков для согласования и подписания Участнику долевого строительства. В Соглашении об устранении недостатков также должны быть указаны права и обязанности Сторон, порядок приема-передачи результатов работы Застройщика по устранению выявленных недостатков. Срок, необходимый для устранения выявленных недостатков и указанный в Соглашении об устранении недостатков, начинается течь со дня получения Застройщиком экземпляра Соглашения об устранении недостатков, подписанного Сторонами.

**4.9.** Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Соглашения об устранении недостатков:

**4.9.1.** При согласии со сроками устранения выявленных недостатков и после подписания полученного Соглашения об устранении недостатков, передает один экземпляр Соглашения об устранении недостатков Застройщику.

**4.9.2.** При несогласии со сроками устранения выявленных недостатков составляет мотивированный отказ от подписания Соглашения об устранении недостатков в письменном виде и, приложив свой вариант Соглашения об устранении недостатков, передает Застройщику.

**4.10.** Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения документов, указанные в п.4.9.2. Договора, от Участника долевого строительства обязан:

**4.10.1.** При согласии с доводами Участника долевого строительства, подписать предложенный Участником долевого строительства вариант Соглашения об устранении недостатков, и направить один экземпляр Соглашения об устранении недостатков Участнику долевого строительства.

**4.10.2.** При несогласии с доводами Участника долевого строительства, создать комиссию по урегулированию спора о сроках устранения выявленных недостатков и уведомить Участника долевого строительства о времени и дате работы данной комиссии. Участник долевого строительства обязан явиться в указанный период времени для согласования разумных сроков устранения выявленных недостатков. По результатам согласования Сторонами подписывается Соглашение об устранении недостатков.

**4.11.** Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств, предусмотренных в ч.4 Договора, если такое неисполнение обусловлено:

**4.11.1.** Совершением Участником долевого строительства действий, в результате которых Застройщик и/или представитель Застройщика не имеет возможности получить беспрепятственный вход/допуск/доступ в Объект долевого строительства, не имеет возможности или ограничен в возможности беспрепятственного осмотра объекта долевого строительства или составления Акта осмотра;

**4.11.2.** Отказом Участником долевого строительства от подписания Акта осмотра или указания в Акте осмотра причины, по которой отказывается от подписания Акта осмотра;

**4.11.3.** Не получает корреспонденцию, исходящую от Застройщика, и не передает и не подписывает Застройщику документы, указанные в п.4.9;

**4.11.4.** Не является без уважительных причин для согласования разумных сроков устранения выявленных недостатков в случае, указанном в п.4.10.2. Договора.

Стороны признают, что бездействие Застройщика в указанных случаях не является доказательством отказа полностью или частично от исполнения своих обязанностей по устранению выявленных в Объекте долевого строительства в период гарантийного срока недостатков во внесудебном порядке.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома, в соответствии с техническими регламентами, СНиП, прочими нормативными требованиями, Проектной документацией, Разрешением на строительство и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в соответствующих разрешениях.

**5.1.2.** Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о его готовности к передаче, в порядке и сроки, предусмотренные п.3.4. Договора.

**5.1.3.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, неустойки предусмотренной п.2.6. настоящего Договора и в соответствии с условиями Договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения, в порядке, предусмотренном в ч.3. Договора, по Акту приема-передачи.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, ключи, паспорта на счетчики и технологическое оборудование.

**5.1.4.** Представить в орган государственной регистрации документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего договора, а после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию направить в Управление Росреестра по Воронежской области все документы, включая Разрешение на ввод в эксплуатацию, необходимые для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению Участником долевого строительства правоудостоверяющих документов на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

**5.1.5.** Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

### **5.2. Застройщик имеет право:**

**5.2.1.** До момента окончания строительства Многоквартирного дома самостоятельно вносить в Проектную документацию изменения.

**5.2.2.** Привлекать новых участников долевого строительства, однако Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в Договоре, не будет служить предметом сделок с новыми участниками долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.4-5 ст.5 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.

**5.2.3.** Реализовывать иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

### **5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

**5.3.1.** Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

**5.3.2.** В сроки, установленные Договором, осмотреть Объект долевого строительства и принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи. Стороны признают, что приемом Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Объект во владение, пользование, что, в том числе,



дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

**5.3.3.** После ввода Многоквартирного жилого дома и одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п.14 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома.

**5.3.4.** Нести бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества, оплачивать коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение, водоснабжение, газоснабжение), вывоз бытовых/твердых отходов, охрану Многоквартирного дома, иные эксплуатационные расходы со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи как это предусмотрено п.6.ст.153 ЖК РФ либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, вне зависимости от стадии оформления, наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства со стороны Участника долевого строительства, Застройщик вправе применить штрафные санкции, предусмотренные п.2.6, настоящего Договора, а также взыскать расходы, возникшие в связи с неисполнением Участником долевого строительства обязательств по бременю содержания Объекта строительства.

Перечень, размер, условия и порядок таких платежей будут установлены отдельным договором между Участником долевого строительства и управляющей компанией либо поставщиком ресурсов. Договор с управляющей компанией заключается на период, со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента определения общим собранием собственников помещений формы управления многоквартирным домом.

**5.3.5.** В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права без письменного согласия Застройщика, полученного не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты установления соответствующего обременения.

**5.3.6.** В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи обратиться в Управление Росреестра по Воронежской области с целью регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.3.7.** После подписания передаточного акта и принятия объекта долевого строительства соблюдать инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

**5.3.8.** Соблюдать требования, установленные Постановлением Администрации городского округа город Воронеж № 806 от 21.10.2015 г. «Внешний вид фасадов, зданий и сооружений в городском округе город Воронеж», в соответствии с которыми не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе не изменять внешний вид и конструкцию фасада, его частей, не изменять конфигурацию и цвет оконных рам со стороны фасада, не проводить любое остекление лоджий, не демонтировать остекление балконов и лоджий, не проводить установку снаружи здания любых устройств и сооружений. Монтаж наружных блоков системы кондиционирования возможен только в строго отведенных местах предусмотренных проектной документацией.

**5.3.9.** В целях соблюдения ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ, не устанавливать дополнительные двери, в том числе не организовывать тамбур на этаже, в не предусмотренных для этого проектной документацией местах.

**5.3.10.** Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания акта приема-передачи.

**5.3.11.** Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

#### **5.4. Участник долевого строительства имеет право:**

**5.4.1.** Уступать право требования по Договору или по отдельным обязательствам, вытекающим из него только с письменного предварительного согласия Застройщика в порядке, установленном Договором;

**5.4.2.** Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

**5.5.** До подписания акта приема-передачи в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта долевого строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

**5.6.** Участник долевого строительства не вправе до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить перепланировки, переоборудования, изменения в несущих конструкциях, иные переделки, в том числе в системах электро-, теплоснабжения и на межквартирных стояках горячего, холодного водоснабжения и канализации Объекта долевого строительства.

**5.7.** В случае нарушения условий п.5.5., п.5.6. Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, необходимых для приведения Объекта долевого строительства в состояние, предусмотренное проектом, а так же штраф в размере 50%(пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей любые налоги и сборы. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение

Застройщиком восстановительных работ не требуется, стоимость самовольно выполненных Участником долевого строительства неотделимых улучшений в отношении Объекта долевого строительства возмещению не подлежит.

**5.8.** Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в залог банку земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в случае получения кредита для строительства указанного Многоквартирного дома.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

**6.1.** Участник долевого строительства вправе, получив письменное согласие Застройщика, уступить свои права по договору долевого участия третьему лицу, после уплаты им цены договора на счет эскроу или одновременно с переводом долга на нового участника строительства.

**6.2.** Уступка Участником долевого строительства прав по договору долевого участия допускается с момента государственной регистрации данного договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6.3.** В случае принятия решения Участником долевого строительства об уступке прав по Договору, он обязан направить в адрес Застройщика соответствующее уведомление. Застройщик в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления выдает Участнику долевого строительства письменное согласие на уступку прав по Договору вместе со справкой об оплате цены по Договору или предоставляет Участнику долевого строительства мотивированный отказ в предоставлении письменного согласия.

**6.4.** Уступка прав по договору долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Участник долевого строительства обязуется передать в адрес Застройщика оригинал документа, подтверждающего уступку права требования по Договору, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в течение 5 дней с момента такой регистрации.

**6.5.** В случае уступки Участник долевого строительства, являющийся 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.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**7.1.** Договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, считается заключенным с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

**7.2.** Договор долевого участия может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7.3.** Договор не может быть, расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**7.4.** Признание одного или нескольких пунктов Договора недействительными не влечет недействительность Договора в целом.

**7.5.** Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменной форме. При отсутствии вины Застройщика и при наличии его согласия на расторжение Договора Застройщик освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства. На основании соглашения о расторжении Договора с Участником долевого строительства Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства фактически уплаченные денежные средства, в счет Цены Договора.

**7.6.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, не указанным в ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора, за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора.

**7.7.** В случае расторжения Договора или отказа от его исполнения Участник долевого строительства утрачивает право на оформление в собственность Объекта долевого строительства.

**7.8.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. Застройщик обязан зачислить денежные средства и(или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**7.9.** В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**7.10.** В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям Застройщик возвращает денежные средства Участнику долевого строительства по следующим реквизитам:

Получатель: АРТЕМЬЕВА ГАЛИНА СЕРГЕЕВНА

Счет получателя: 40817810813000807209

Корреспондентский счет: 30101810600000000681

Банк: ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК Банка: 042007681

**7.11.** В случае изменения реквизитов, указанных в п.7.10. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**8.2.** Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки. Неполученные доходы сторонами не возмещаются. Кроме того, виновная сторона обязана уплатить неустойку или штраф в размере, установленном настоящим договором. Возмещение убытков, выплата неустойки (пени) не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

**8.3.** Начисление и выплата неустойки или штрафа производится на основании предъявленной соответствующей стороной письменной претензии.

**8.4.** В случае неисполнения обязанностей Участником долевого строительства, предусмотренных в п.5.3.8. Договора или п.5.3.9. Договора, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 20000 (Двадцати тысяч) рублей.

**8.5.** В случае неисполнения обязанностей Участником долевого строительства, предусмотренных в п.5.3.6. Договора, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двойной ставки рефинансирования от Цены договора, действующей на дату предъявления требования об уплате неустойки, рассчитанную за период со дня возникновения обязанности, указанной в п.5.3.6. Договора и до дня исполнения Участником долевого строительства своей обязанности, предусмотренной в п.5.3.6. Договора.

**8.6.** Застройщик не несет ответственности за сохранность имущества Участника долевой собственности, размещенного последним на территории Объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи.

**8.7.** Участник долевого строительства, осуществивший строительные или ремонтные работы на территории Объекта долевого строительства или в местах общего пользования Многоквартирного жилого дома без получения установленных действующим законодательством согласий, разрешений и технической документации, до регистрации права собственности на Объект долевого строительства по письменному требованию Застройщика или требованию уполномоченных органов, предъявленных к Застройщику в связи с названными строительными или ремонтными работами, обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние за свой счет в указанные Застройщиком либо уполномоченным органом сроки.

Если в связи с действиями Участника долевой собственности в адрес Застройщика, надзорными или контролирующими органами будет выставлен штраф, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику сумму штрафа в течение 1 (одного) рабочего дня, с даты предоставления Участнику долевой собственности требования и документа, подтверждающего уплату штрафа. Участник долевой собственности уплачивает Застройщику убытки, возникшие в связи с предъявлением Застройщику претензий или санкций уполномоченными органами в связи с нарушением Участником долевого строительства санитарных, противопожарных, строительных и иных норм.

**8.8.** Застройщик не несет ответственности за вред, причиненный вследствие нарушения Участником долевого строительства требований пожарной и электрической безопасности, действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора. При возникновении каких-либо претензий в связи с названными нарушениями, допущенными Участником долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется своими силами и средствами урегулировать конфликтную ситуацию, возместить причиненный вред.

**8.9.** Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства или в результате перепланировки, переустройства, осуществленного Участником долевого строительства, были изменены характеристики, существовавшие на момент ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства с указанными в нем характеристиками.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**9.1.** Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее 7 (семи) календарных дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в отделении Банка.

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 в течение 5 (пяти) рабочих дней.

**9.2.** Для получения Застройщиком на расчетный счет денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих 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.

**9.3.** Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на счет, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 9.2, 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.

**9.4.** В случае уступки Участника долевого строительства, являющегося 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.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР) ОСВОБОЖДАЮЩИЕ СТОРОНЫ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**10.1.** Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за полное или частичное неисполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон после заключения договора и которые нельзя было предвидеть или избежать, несмотря на предпринятые обязанным лицом меры к его исполнению, а также при наступлении иных обстоятельств, предусмотренных в п.9.3. настоящего Договора, при соблюдении условий, предусмотренных в п.10.4., п.10.5. настоящего Договора.

**10.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы относятся природные явления стихийного характера (наводнения, пожары, землетрясения и т.п.), экстремальные ситуации общественной жизни (эпидемии, аварии, военные действия, гражданские волнения, блокада, эмбарго, международные санкции, отраслевые забастовки и т.п.), запретительные акты государственных органов (объявление карантина, ограничение торговых операций с отдельными странами и т.п.).

**10.3.** К иным обстоятельствам, освобождающим от ответственности, относятся неисполнение обязательств третьими лицами (банками, субподрядчиками, перевозчиками и др.), с которыми у сторон имеются договорные отношения.

**10.4.** Сторона, которая не может исполнить своих обязательств вследствие обстоятельств, указанных в п.10.2. и п.10.3. настоящего Договора, обязана известить другую сторону не позднее 10 (десяти) дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, либо по согласованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы ТПП РФ, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному договору.

Если сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить второй стороне понесенные ею убытки, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого извещения.

**10.5.** В случае, если форс-мажор длится более 3 (Трех) месяцев, Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь права на возмещение другой Стороной убытков, являющихся следствием такого расторжения Договора.

## **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**11.1.** В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

**11.2.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны.

Содержание и правовые последствия заключаемого договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

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

- по формированию и постановке Застройщиком земельных участков (земельного участка) либо их частей, образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, на кадастровый учет, в частности: межевание, подготовка межевого дела, в целях изменения размера, границ, разрешенного использования земельных участков (земельного участка) либо их частей;
- по проектированию, строительству, получению разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов и иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в настоящем Договоре или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в Терминах и определениях настоящего Договора;
- по образованию Застройщиком земельных участков, либо их частей, из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, в частности путем раздела, объединения, перераспределения, корректировке, уточнению земельного участка, указанного в настоящем Договоре;
- по оформлению прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, на земельные участки либо их части, образованные из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, на которых будут полностью и/или частично расположены другие многоквартирные дома и иные объекты, без прав (обременений) Участника долевого строительства, кадастровые работы, иное на усмотрение Застройщика;
- иные работы, действия Застройщика, которые как предусмотрены действующим законодательством, так и будут введены (приняты) после подписания настоящего Договора, и которые необходимы для проектирования, строительства, получения разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов и иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в настоящем Договоре или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в настоящем Договоре.

**11.4.** При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных Банку, органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока исполнения и хранения договора, но не менее 5 лет. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новому Участнику долевого строительства. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в настоящем Договоре.

**11.5.** После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Многоквартирном доме не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома.

**11.6.** Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества объекта долевого участия, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов, изделий и конструкций на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных

архитектурных решений не оказывающие существенного влияния на внешний вид 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 согласии 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.

**11.7.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад является частью общей собственности, и внесение изменений в его внешний вид самостоятельно не допускается.

## **12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

**12.1.** Стороны обязуются не разглашать ставшую им известной в связи с исполнением коммерческую, финансовую и иную деловую информацию третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом, и не использовать ее для каких-либо других целей, кроме целей, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору. Стороны пришли к соглашению, что сообщение условий Договора (его части), дополнительных соглашений и иных сведений, связанных с исполнением Договора, налоговым и иным государственным органам, действующим в рамках своих полномочий, а также банковским и кредитным организациям, с которыми у Сторон заключены кредитные договоры/договоры займа, не считается разглашением конфиденциальной информации.

## **13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**13.1.** Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.

**13.2.** Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. До предъявления иска в установленном порядке, Сторона, чьи права нарушены, направляет другой стороне письменную претензию заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

Претензия должна содержать требования заявителя, обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство и (или) настоящий договор, сумму претензии, и ее обоснованный расчет в случае если претензия подлежит денежной оценке, иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть полученную претензию и направить мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения претензии либо выполнить действия, указанные в претензии.

**13.3.** При недостижении согласия между Сторонами, при неисполнении Стороной, получившей претензию, требований, указанных в претензии, или, если спор не будет урегулирован в претензионном порядке в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты доставки претензии, любая из сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**14.1.** Все документы, предусмотренные настоящим Договором, а также документы, составленные в связи с исполнением сторонами своих прав и обязанностей, предусмотренных Договором, изготавливаются в письменном виде и вручаются лично под расписку либо направляются заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресам, указанным в ч.15 Договора.

Все юридически значимые сообщения, с которыми действующее законодательство или Договор связывает гражданско-правовые последствия для Стороны, влекут для Стороны по Договору такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Документы считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не были ему вручены или адресат не ознакомился с ними. Стороны несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, указанным в ч.15 Договора, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя.

Получение документов по Договору подтверждается личной подписью Стороны или его надлежащим образом уполномоченного лица, уведомлением о вручении почтовой корреспонденции или почтовой корреспонденцией, возвращенной оператором почтовой связи с сообщением об отказе Стороны долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Стороны по указанному им почтовому адресу.

**14.2.** После подписания Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры и переписка между Сторонами теряют силу, если на них отсутствует ссылка в Договоре.

**14.3.** В случае изменения адреса или иных реквизитов, предусмотренных в ч.15 Договора, Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в трехдневный срок с момента таких изменений.

При несоблюдении данного условия вся корреспонденция и денежные средства, направленные в соответствии с реквизитами, указанными в ч.15 Договора, считаются полученными адресатом, а корреспонденция считается доставленной, даже если адресат по этому адресу более не находится.

**14.4.** Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**14.5.** Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Технические характеристики многоквартирного жилого дома, описание и общие технические характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Акт осмотра;

Приложение № 4 – Смотровой лист № 1/ \_\_;

Приложение № 5 – Смотровой лист № 2/ \_\_.

**14.6.** Договор составлен и подписан в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляра для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

#### 15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<p><b>ООО Специализированный застройщик «СМУ Кваргал»</b> ИНН 3662119638 КПП 366201001 Юр. адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4; оф. 402 р/с 40702810013360116642 в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк, г. Воронеж БИК 042007681 к/с 30101810600000000681 тел. 8(473)250-92-07</p> <p><b>Директор:</b> _____ /Лукинов Д.В. / <b>МП</b></p>	

### 1. Технические характеристики многоквартирного жилого дома:

- 1.1. Этажность: 15 этажей
- 1.2. Количество этажей: 16
- 1.3. Общая площадь многоквартирного дома :7157,8 кв.м.
- 1.4. Общая площадь квартир: 4709,53 кв.м.
- 1.5. Класс энергоэффективности: В.
- 1.6. Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.
- 1.7. Материал наружных стен: кирпич силикатный .
- 1.8. Материал поэтажных перекрытий: железобетонные пустотные плиты.

### 2. Описание передаваемого объекта долевого строительства:

- 2.1. Объект долевого строительства: квартира.
- 2.2. Подъезд: \_.
- 2.3. Этаж: \_.
- 2.4. Строительный номер: \_.
- 2.5. Количество комнат: \_.
- 2.6. Общая площадь: \_.
- 2.7. Жилая площадь: \_.

### 3. Общие технические характеристики (состояние) квартир, передаваемых участнику долевого строительства:

#### 3.1. Холодное и горячее водоснабжение:

- на вводах ХВС и ГВС в квартиру монтируются узлы учета воды; способом наружной прокладки из полимерных труб выполняется прокладка к точкам потребления, монтаж и подключение смесителей. Паспорт на установленный водяной счетчик выдается Участнику долевого строительства при подписании Акта-приема передачи квартиры.
- для внутриквартирного пожаротушения проектом предусматривается установка в сан.узлах отдельного крана для присоединения к нему пожарного шланга.

#### 3.2. Канализация:

- монтируются трубы стояков канализации, монтируется сан. фаянс и подводка канализации.

#### 3.4. Отопление:

- выполняется горизонтальная прокладка труб в стяжке пола от поэтажных шкафов учета тепла (распределительный коллектор) в стяжке пола в каждую квартиру к установленным приборам отопления с их установкой. Паспорт на установленный тепловой счетчик выдается Участнику долевого строительства при подписании Акта-приема передачи квартиры.

#### 3.5. Вентиляция:

- приточно-вытяжная вентиляция жилого дома с естественным побуждением тяги;
- вытяжка из жилых помещений запроектирована через кухни и сан. узлы, удаление воздуха организовано через кирпичные каналы, оборудованные регулируемыми решетками, вытяжка из кухонь и сан.узлов с последних этажей, запроектирована с помощью бытовых канальных вентиляторов;
- приток воздуха осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

#### 3.6. Электроснабжение:

- устанавливается квартирный щиток в комплекте с автоматическими и дифференциальными выключателями;
- выполняется электропроводка к местам установки светильников, розеткам, выключателям;
- устанавливаются, розетки, выключатели, патроны, клеммные колодки, на лоджиях и балконах устанавливаются светильники.

#### 3.7. Двери и окна:

- оконные блоки и балконные двери из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом;
- остекление балконов и лоджий из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом;
- входные двери в квартиры стальные;
- межкомнатные двери деревянные.

#### 3.8. Слаботочные сети:

- устройство домофона, пожарной сигнализации;
- предусмотрена возможность подключения квартир к сетям Интернет, телефонной связи.

#### 3.9. Чистовая отделка.

- 3.9.1. Жилые комнаты, коридор, кухня:
  - потолок-натяжной;



- стены-штукатурка гипсовым раствором, обои;
- полы-стяжка из цементно-песчаного раствора, линолеум.

В конструкцию пола помещений первого этажа дополнительно входит утеплитель (под стяжкой)

3.9.2. Ванная комната, санузел:

- потолок-натяжной;
- стены-штукатурка цементно-песчаным раствором, окраска моющейся водоземulsionной краской;
- полы-стяжка из цементно-песчаного раствора, плитка керамическая.

В конструкцию пола помещений первого этажа дополнительно входит утеплитель (под стяжкой).

3.9.3. Кладовая (при наличии):

- потолок-затирка, окраска акриловой краской;
- стены-штукатурка гипсовым раствором, обои;
- полы-стяжка из цементно-песчаного раствора, линолеум.

В конструкцию пола помещений первого этажа дополнительно входит утеплитель (под стяжкой).

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<p><b>ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал»</b>  ИНН 3662119638  КПП 366201001  Юр. адрес: 394068,г.Воронеж,  ул.Хользунова,д.4;оф.402  р/с 40702810013360116642  в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк, г.  Воронежа  БИК 042007681  к/с 30101810600000000681  тел.8(473)250-92-07</p> <p><b>Директор:</b>  _____/Лукинов Д.В. /  <b>МП</b></p>	



Квартира № \_\_, этаж, подъезд № \_\_

ООО Специализированный застройщик СМУ Квартал:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
/Лукинов Д.В./

**ОБРАЗЕЦ**

**Акт осмотра**

Настоящим нижеподписавшиеся удостоверяют, что сторонами Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ (реквизиты договора участия в долевом строительстве) произведен осмотр объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ (наименование объекта долевого строительства, являющегося предметом договора), состоявшийся \_\_\_\_\_ (дата) по адресу: \_\_\_\_\_ (место проведения осмотра) в \_\_\_\_\_ (время осмотра).

Участник долевого строительства подтверждает, что надлежащим образом уведомлен о дате, времени и месте приемки Объекта строительства.

\_\_\_\_\_ (ФИО и подпись участника долевого строительства)

\_\_\_\_\_ (ФИО, должность и подпись представителя Застройщика)»

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<p><b>ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал»</b> ИНН 3662119638 КПП 366201001 Юр. адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4; оф. 402 р/с 40702810013360116642 в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк, г. Воронежа БИК 042007681 к/с 30101810600000000681 тел. 8(473)250-92-07</p> <p><b>Директор:</b> _____ /Лукинов Д.В. / <b>МП</b></p>	

ОБРАЗЕЦ

«Смотровой лист № 1/ \_\_»

г.Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Я, \_\_\_\_\_, участник долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, осмотрев жилое помещение №\_\_, расположенное на \_\_\_\_ этаже многоэтажного жилого дома по адресу: г.Воронеж, \_\_\_\_\_, заявляю, что претензий к состоянию осмотренного мной жилого помещения не имею.

В ходе приемки объекта строительства мной были осмотрены: потолок, пол, стены, окна, дверные и оконные проемы, входная дверь, а также инженерные коммуникации и оборудование.

\_\_\_\_\_ (ФИО и подпись участника долевого строительства)»

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<p><b>ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал»</b> ИНН 3662119638 КПП 366201001 Юр. адрес: 394068,г.Воронеж, ул.Хользунова,д.4;оф.402 р/с 40702810013360116642 в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк, г. Воронежа БИК 042007681 к/с 30101810600000000681 тел.8(473)250-92-07</p> <p><b>Директор:</b> _____ /Лукинов Д.В. / <b>МП</b></p>	

«Смотровой лист № 2/ \_\_

г.Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Я, \_\_\_\_\_, участник долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, осмотрев жилое помещение №\_\_, расположенное на \_\_\_\_ этаже многоэтажного жилого дома по адресу: г.Воронеж, \_\_\_\_\_, заявляю, что мной выявлены следующие недостатки осмотренного мной жилого помещения:

	Описание выявленного недостатка	Место нахождения выявленного недостатка

В ходе приемки объекта строительства мной были осмотрены: потолок, пол, стены, окна, дверные и оконные проемы, входная дверь, а также инженерные коммуникации и оборудование.

\_\_\_\_\_ (ФИО и подпись участника долевого строительства)»

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<p><b>ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал»</b>                      ИНН 3662119638                      КПП 366201001                      Юр. адрес: 394068,г.Воронеж,                      ул.Хользунова,д.4;оф.402                      р/с 40702810013360116642                      в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк, г.                      Воронежа                      БИК 042007681                      к/с 30101810600000000681                      тел.8(473)250-92-07</p> <p><b>Директор:</b>                      _____ /Лукинов Д.В. /                      _____                      мп</p>	<p> </p>