

## ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Воронеж

«[●]» [●] 20[●]г.

**ООО Специализированный застройщик «Новый Код»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Земельный участок** - земельный участок, отведенный под строительство объекта капитального строительства, указанного в п 1.2., с кадастровым номером 36:34:0105013:188, площадью **15000** кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома, по адресу: Воронежская обл., г. Воронеж, наб. Чуева, д.7. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Воронежской области № 4292-17/гз от 10.01.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 18.01.2017г., № регистрации 36:34:0105013-188-36/001/2017-1, Решения Усманского районного суда Липецкой области по делу № 2-529/2017 от 16.06.2017 г., дата вступления в законную силу: 18.07.2017 г., о чем в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 25.07.2017 г. внесена запись регистрации № 36:34:0105013:188-36/001/2017-5.
- 1.2. **Жилой дом** – подлежащий постройке (созданию) Застройщиком на Земельном участке объект капитального строительства (здание), наименование в соответствии с проектной документацией: «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенных на земельном участке по адресу: г. Воронеж, набережная Чуева, 7 (кадастровый номер участка 36:34:0105013:188)» корпус 1, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника.
- 1.3. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника. (далее также - **Квартира**).
- 1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом 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, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
- 1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
- 1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
- 1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
- 1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта может не совпадать с Фактической Общей площадью Объекта.

**1.9. Общая /приведенная/ площадь Объекта (Фактическая Общая площадь Объекта)** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

При определении Общей площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта **(указывать данный абзац в случае, если Договором предусмотрена отделка).**

Определенная настоящим пунктом Фактическая Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

**1.10. Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо, вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора на счет эскроу. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Общее имущество не является частью Квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.

**1.11. Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему Договору до ввода в эксплуатацию Жилого дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонированная сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

**1.12. Счет эскроу** - счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару).

**Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

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

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

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

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 36-RU36302000-072-2021 от 03.08.2021, выдано Администрацией городского округа город Воронеж, сроком действия до 15.10.2024г.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 36:34:0105013:188-36/001/2017-7 от 25.07.2017г. права аренды Застройщика на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

*Вариант 1 (один Участник) собственности*

*Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности*

*Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере [●] доли в праве*

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора включает в себя сумму компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, в т.ч. и на осуществления информационно - рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на пополнение оборотных средств и т.п., а так же оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, которое определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг (вознаграждения) Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению Сторон.

4.2. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 или Приложения № 4 к настоящему Договору

4.3. Сторонами допускается двухпроцентное отклонение Общей площади жилого помещения, установленной органами технической инвентаризации, от его Проектной Общей площади (Допустимое отклонение), не подлежащее дополнительной оплате Застройщику (возврату его стоимости Участнику). В случае отклонения Общей площади жилого помещения от Проектной Общей площади жилого помещения более чем на 2% (Два процента), Цена договора уменьшается (увеличивается) на сумму возврата (доплаты), которая исключительно для выполнения условий настоящего пункта определяется как произведение площади расхождения, уменьшенной на соответствующую размеру Допустимого отклонения площадь, и стоимости одного метра квадратного, полученной при делении величины Цены договора на Проектную Общую площадь жилого помещения. При этом оплачиваемая площадь расхождения в сторону увеличения не может превышать 5 % (Пять процентов) Проектной Общей площади жилого помещения.

4.4. В случае возникновения оснований для доплаты Участником в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

4.5. В случае возникновения оснований для возврата денежных средств Застройщиком в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.6. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

**Вариант (единовременный платеж):**

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

**Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):**

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

**Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.):**

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.7. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник \_\_\_\_\_;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по 30.06.2024 года включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

4.9. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной

регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

#### **4.10. Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

#### **Вариант (ипотека):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

4.11. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4.12. Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека): В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее I квартала 2024 г. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно. (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.8. 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 соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

5.9. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.10. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора, а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

В течение двадцати дней со дня выдачи Застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

До заключения договора управления многоквартирным домом между Участником, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление Многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления Многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на срок не более чем три месяца.

7.1.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.6. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Перевод Участником своего долга по настоящему договору на нового Участника долевого строительства допускается с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предоставить копию договора уступки права требования (перевода долга), зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.7. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.8. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.9. Заключая настоящий Договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной, а также совершение Сторонами совместно или любой из Сторон Договора всех необходимых действий, связанных с указанными целями, включая ведение Застройщиком статистического учета заключенных им договоров участия в долевом строительстве.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

фамилия, имя, отчество;  
год, месяц, дата рождения;  
место рождения;  
адрес проживания, контактные телефоны, e-mail;  
данные документа, удостоверяющего личность;  
семейное положение;  
социальное положение;  
образование, профессия.

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу (работнику Застройщика), которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти, исполнительным органам государственной власти Воронежской области, местного самоуправления и компетентным организациям (кредитные и банковские организации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, ООО «Газпром Межрегионгаз Воронеж» (ИНН 3650004897), Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области, Управление имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж, ООО «Смайл» (ИНН [●]), а равно их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие персональные данные. Способы обработки: автоматизированный и неавтоматизированный, смешанный.

Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку персональных данных по настоящему Договору, 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

Участник вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном Федеральным законом от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

- 7.1.10. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает свое полное и безоговорочное согласие с получением рекламно-информационных рассылок от Застройщика и его партнеров по любым каналам коммуникации, включая СМС-сервисы, в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи». Участник предоставляет Застройщику право сообщать Участнику любую информацию коммерческого и/или некоммерческого, информационного характера о новых акциях и предложениях Застройщика и/или отправлять рекламно-информационные материалы о третьих лицах посредством отправления смс-сообщения на номер телефона Участника и/или электронной почте Участника, указанных при заключении настоящего договора, а так же с использованием других средств передачи информации в течение 5 (пяти) лет со дня заключения настоящего договора.

При этом Участник может в любой момент отказаться от данного согласия путем направления Застройщику по тел. \_\_\_\_\_ или e-mail: \_\_\_\_\_ уведомления о прекращении указанного в настоящем пункте договора согласия.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более



2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника или по инициативе Застройщика в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию при отсутствии обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством для одностороннего отказа Участника или Застройщика от Договора.

10.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.5. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.9. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: [●].

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что Застройщиком ему предоставлена исчерпывающая необходимая и достоверная информация о строящемся Многоквартирном доме и о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, как предусмотренная, так и не предусмотренная ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Законом от 07.02.1992 г. "О защите прав потребителей", включая описание местоположения строящегося Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки (в т.ч. благоустройства), а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме, которая позволила Участнику как потребителю осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения.

11.7. В случае внесения изменений в проектную документацию (корректировка проекта) на Многоквартирный дом в течение срока действия настоящего договора, Застройщик обязан уведомить об этом Участника письменно путем направления почтового отправления любым почтовым сервисом либо под роспись не позднее десяти рабочих дней со дня получения положительного заключения экспертизы таких изменений или утверждения корректировки Застройщиком, если экспертиза изменений не требуется в соответствии с действующим градостроительным законодательством. К уведомлению прилагается проект предлагаемого к заключению дополнительного соглашения в двух экземплярах.

В уведомлении должно содержаться указание на характер внесенных в проектную документацию изменений, предложение о заключении дополнительного соглашения к договору в связи с изменением проектной документации, срок направления Участником ответа на уведомление, который не может быть менее пяти дней со дня получения Участником уведомления, а также на право Участника предложить свои изменения и дополнения в проект соглашения, направить мотивированный отказ от заключения дополнительного соглашения или обратиться в суд за изменением либо расторжением договора в соответствии с ч. 1.1 ст.9 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Участник, согласный с предложенным проектом дополнительного соглашения, вправе подписать его со своей стороны и направить Застройщику оба экземпляра почтовым отправлением с описью вложения или передать его Застройщику нарочно в срок, указанный в уведомлении. Застройщик обязуется подписать один экземпляр соглашения и возвратить его Участнику в трехдневный срок со дня получения от Участника.

В случае наличия у Участника изменений или дополнений к соглашению, он вправе направить Застройщику свои замечания в тот же срок в письменном виде по выбору как почтовым отправлением с описью вложения, так и на адрес электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_. Застройщик, согласный с предложенными Участником изменениями или дополнениями, вносит их в проект соглашения, подписывает его в двух экземплярах и направляет Участнику указанным выше способом в трехдневный срок со дня получения соответствующего письма от Участника. При несогласии Застройщика с предложенными Участником изменениями или дополнениями в проект дополнительного соглашения Застройщик предпримет все зависящие от него меры по урегулированию данного вопроса в гражданско-правовом порядке. Если ответ Участника на уведомление Застройщика не поступил в течение десяти дней со дня истечения указанного в уведомлении срока на ответ, Застройщик вправе направить Участнику повторное уведомление и установить новый срок для направления Участником ответа на него. Количество повторных уведомлений не ограничивается.

В случае получения Застройщиком мотивированного отказа Участника от заключения дополнительного соглашения, Застройщик вправе направить Участнику свои возражения и повторное уведомление и установить новый срок для направления Участником ответа на него. Количество повторных уведомлений не ограничивается.

Заключенное сторонами дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию дополнительного соглашения, в десятидневный срок со дня получения Застройщиком подписанного Участником экземпляра дополнительного соглашения.

11.8. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.9. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик "Новый Код"**

Местонахождение: 394019 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Торпедо, д.45, офис 34

ОГРН 1173668027532 ИНН 3666219168 КПП 366201001

р/с 45207810800470041548 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва

к/с 30101810345250000266 БИК 044525266

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г.

[●.И.О.]

**Участник:**

\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

*подпись*

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом:	<i>Многоквартирный дом</i>
Корпус:	[●]
Секция:	[●]
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<b>Жилое</b>
Этажность:	22-23
Общая площадь (кв.м.):	[●]
Материал наружных стен:	<b>Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей.</b>
Материал поэтажных перекрытий:	<b>Монолитные железобетонные</b>
Класс энергоэффективности:	A++
Класс сейсмостойкости:	6 баллов
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта:	[●]
Номер этажа Жилого дома:	[●]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[●]
Количество комнат:	[●]
Площади комнат (кв.м.):	[●]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[●]
Лоджия/балкон	[●]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[●]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[●]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

(данное Приложение используется, если Договором отделка предусмотрена)

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3	Входная дверь	Металлическая
4.	Сантехнические работы	1. Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по квартире. 2. Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. 3. Установка отопительных приборов.
5.	Электротехнические работы	1. Установка квартирного щита - в соответствии с проектом. 2. Прокладка труб для электропроводок. 3. Установка подрозетников. 4. Разводка под потолком верхний свет
6.	Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная

**Ведомость внутренней отделки Объекта**

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	<b>Кухня</b>	- кладка из блочных элементов; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП	—	- двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок. доски из ПВХ
2	<b>Прихожая</b>	- кладка из блочных элементов	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП		—
3	<b>Санузел</b>	- кладка из блочных элементов; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации; - устройство ревизионного сантехнического люка	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, оклеечной гидроизоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП	—	—

4	Лоджия	—	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки	—	—	- двухкамерные стеклопакеты с алюмин и евым профилем
5	Жилые комнаты	- кладка из блочных элементов	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП	—	- двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок. доски из ПВХ

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г.

**/Ф.И.О./**

**Участник: [●]**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

План Объекта  
Многоквартирный дом (корпус 1), план [●] этажа

Местоположение Объекта на [●] этаже Многоквартирный дом (выделено [●] цветом)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

\_\_\_\_\_  
/Ф.И.О./

Участник: [●]

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

ФОРМА

АКТ  
сверки взаиморасчетов  
(возврат денежных средств)

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО Специализированный застройщик "Новый Код"**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,  
и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] *именуемая* в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома (корпус I), по строительному адресу: г. Воронеж, наб. Чуева, д. 7 \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Жилой дом»). Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].
2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).
3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»).
4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
6. Уточнение Сторонами цены Договора производится в соответствии с п. 4.3 Договора путем уменьшения на сумму возврата, которая определяется как произведение площади разницы, указанной в п. 4 настоящего Акта, и стоимости одного метра квадратного, полученной при делении величины Цены договора на Проектную Общую площадь жилого помещения, и составляющей [●] рублей.
7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.
8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.7 Акта), составляет [●] рублей.  
Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).
9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.
11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик "Новый Код"**

**Местонахождение: 394019 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Торпедо, д.45, офис 34**

**ОГРН 1173668027532 ИНН 3666219168 КПП 366201001**

**р/с 45207810800470041548 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва**

**к/с 30101810345250000266 БИК 044525266**

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г. \_\_\_\_\_

/Ф.И.О./



Участник: [●]

\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_

*подпись*

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г.

\_\_\_\_\_

**/Ф.И.О./**

**Участник:**

\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество прописью*

\_\_\_\_\_

*подпись*

**АКТ**  
**сверки взаиморасчетов**  
**(доплата денежных средств)**  
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●]

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО Специализированный застройщик "Новый Код"** именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,  
и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] *именуемая* в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома (корпус 1), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»).

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится в соответствии с п. 4.3 Договора путем увеличения на сумму доплаты, которая определяется как произведение площади разницы, указанной в п. 4 настоящего Акта, и стоимости одного метра квадратного, полученной при делении величины Цены договора на Проектную Общую площадь жилого помещения, и составляющей [●] рублей. При этом оплачиваемая площадь разницы сторону увеличения не может превышать 5 % (Пять процентов) Проектной Общей площади жилого помещения.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик "Новый Код"**

**Местонахождение: 394019 Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Торпедо, д.45, офис 34**

**ОГРН 1173668027532 ИНН 3666219168 КПП 366201001**

**р/с 45207810800470041548 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москв**

**к/с 30101810345250000266 БИК 044525266**

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

**Участник:**

\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество прописью*

\_\_\_\_\_

*подпись*

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г.

\_\_\_\_\_

**/Ф.И.О./**

**Участник:**

\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество прописью*

\_\_\_\_\_

*подпись*