

**Типовая форма для ЖК «Панова»  
Жилой дом №1 (секции 1-5). Второй этап.**

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома

*г.о. Самара* \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Центр" (ООО "Специализированный застройщик "Древо.Центр"), именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице представителя \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(-ые) «Участник долевого строительства» (далее по тексту Договора - «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц возвести/построить многоэтажный (количество этажей: 8,10 и 18) многоквартирный жилой дом с № (строительный) 1 (секции 1-5). Второй этап (далее – «Жилой дом»), входящий в состав строящегося объекта: «Жилой комплекс переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземными автомобильными стоянками, расположенный в границах улиц Мичурина, Николая Панова, Гая, проспект Масленникова. Этап №1, Дом № 1,2» (далее по тексту – «Объект») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять Объект долевого строительства в установленный Договором срок.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Квартира, входящая в состав Жилого дома, имеющая следующие проектные параметры (далее по тексту «Квартира»):

*Секция (подъезд) жилого дома* \_\_\_\_\_

*Этаж* \_\_\_\_\_

*Кол-во комнат* \_\_\_\_\_

*Общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджий (с коэф.))* 1

*Жилая площадь Квартиры* \_\_\_\_\_

*Строительный N* \_\_\_\_\_

Планировка Квартиры, расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Квартиры на этаже обозначены на Плате, который является Приложением №1 к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

Указанные в настоящем Договоре и Приложении № 1 параметры, площадь и адрес Квартиры определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.2.1. По взаимной договоренности сторон Квартира подлежит передаче Участнику с улучшенной предчистовой отделкой, с выполнением следующих работ:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов (тип приборов определяет Застройщик);
- Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета;
- Монтаж стояков канализации;
- Разводка по квартире электрического кабеля без установки выключателей и розеток, патронов;
- Установка пожарной сигнализации;

- Устройство межкомнатных перегородок (материал определяет Застройщик);
- Выполнение штукатурки стен, дверных откосов в квартире, за исключением отапливаемых лоджий и перегородок ППП;
- Выполнение шпатлевки стен за исключением санузла и ванной комнаты;
- Установка оконных блоков из профилей ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, с выполнением штукатурки, финишной шпатлёвки откосов изнутри с установкой подоконной доски;
- Заделка потолочных швов;
- Устройство гидроизоляции в санузлах;
- Устройство цементной стяжки в квартирах (в том числе в утепленных лоджиях), кроме помещений с не утепленными лоджиями, балконами;
- Установка входной металлической двери в квартиру;
- Установка решеток вентиляционных.

1.3. Право собственности на указанную в Договоре Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации им этого права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

1.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, равен 5 (пяти) годам и начинается со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, до её передачи Участнику по Акту приема-передачи, несет Застройщик.

Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Квартиры.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также при нарушении Участником Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой Участнику Застройщиком при передаче Квартиры по акту приема-передачи.

Участник, подписывая настоящий Договор, осознает допустимость наличия в стенах, полах и на потолке Квартиры микротрещин, а также незначительных неровностей и признает их допустимыми в рамках предельных значений, установленных СНиП, и не подлежащими устранению Застройщиком.

1.5. Основание заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Участника:

- Разрешение на строительство № 63-301000-23-2020, выданное Министерством строительства Самарской области 06.02.2020 г.;
- Право аренды на земельный участок кадастровый номер 63:01:0616001:474 площадью 19 003 кв.м., категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), договор аренды №1093с от 28.12.2018г., запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 15.01.2019г. № 63:01:0616001:474-63/001/2019-7;
- Застройщик отвечает всем обязательным требованиям, установленным законом о долевом участии в строительстве.

1.5.1. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации.

Проектная декларация размещена на сайте Застройщика <https://panova-park.ru/>.

Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Участник подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией он ознакомлен.

1.6. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома: декабрь 2021 г.

1.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику составляет шесть месяцев со дня получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником п.3.2.4 настоящего Договора.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Общая стоимость Квартиры включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, а также оплату услуг Застройщика и составляет: \_\_\_\_\_ рублей

( \_\_\_\_\_ ), исходя из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры: \_\_\_\_\_ рублей ( \_\_\_\_\_ ) за один квадратный метр (с учетом площади отапливаемой лоджии). В целях определения цены договора (общей стоимости Квартиры) по соглашению Сторон применяется общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии).

2.2. Перерасчет стоимости Квартиры не производится, за исключением случаев, указанных в пп.2.2.1, 2.2.2 и 2.3 настоящего Договора.

2.2.1. В случае, если фактическая площадь Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии) по завершению строительства превысит общую проектную площадь Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии), указанную в п.1.2 настоящего Договора, более чем на 2 м<sup>2</sup> (два квадратных метра), Участник до подписания Акта приема-передачи производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии) и общей проектной площадью Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии), исходя из стоимости 1 (одного) кв.м, указанной в п.2.1 настоящего Договора, путем уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счета, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его получения.

2.2.2. В случае уменьшения (по завершению строительства) фактической площади Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии) по сравнению с общей проектной площадью (с учетом площади отапливаемой лоджии), указанной в п.1.2 настоящего Договора, более чем на 2 м<sup>2</sup> (два квадратных метра), Участнику возвращаются денежные средства за разницу между общей проектной площадью Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии) и фактической площадью Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии), исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение общей площади Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии) составляет не более пяти процентов от проектной площади Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии), указанной в п.1.2 Договора.

При этом в случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 процентов от проектной площади Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии), указанной в п.1.2 Договора и более чем на 2 м<sup>2</sup> и Участник не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор, либо суд отказал Участнику в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Квартиры подлежит перерасчету в соответствии с п.2.2.1 и 2.2.2 Договора.

В случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 процентов от проектной площади Квартиры (с учетом площади отапливаемой лоджии), указанной в п.1.2 Договора и менее, чем на 2 м<sup>2</sup> и Участник не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор, либо суд отказал Участнику в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Квартиры перерасчету не подлежит.

2.4. Любое изменение общей стоимости Квартиры по настоящему Договору оформляется путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.5. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику (Депоненту) передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Размер депонируемой суммы и срок ее внесения: \_\_\_\_\_ в течение 10 рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: денежные средства по настоящему Договору уплачиваются в сроки и порядке, указанные в утвержденном Сторонами Графике платежей, являющемся Приложением №2 и неотъемлемой частью настоящего Договора, если иное не согласовано Сторонами отдельно в дополнительном соглашении.

Срок условного депонирования - 6 (шесть) месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

Банковский счет Бенефициара: \_\_\_\_\_

2.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств (общей стоимости Квартиры) на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

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

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Построить Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.1.7 Договора.

3.1.3. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, передать указанное Разрешение или его нотариально удостоверенную копию в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права собственности Участника на Квартиру.

Застройщик не несет ответственности за возможное увеличение сроков регистрации права собственности Участника на Квартиру и (или) размеры пошлин в случае изменения установленного действующим законодательством порядка оформления документов в соответствующих Органах.

3.1.4. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи Квартиры направить Участнику письменное сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника в соответствии с законодательством РФ.

Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 10 Договора почтовому адресу Участника либо быть вручено Участнику лично под расписку.

Дополнительно Участник извещается о дате передачи Квартиры посредством размещения Застройщиком графика передачи на официальном сайте Застройщика, указанном в п. 1.5.1 Договора.

3.1.5. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

3.2. Участник принимает на себя следующие обязательства и имеет следующие права:

3.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный разделом 2 настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый Участником в уполномоченном банке.

3.2.2. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома (пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме) и иные необходимые платежи.

3.2.3. Компенсировать документально подтвержденные затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации Квартиры/жилого дома и оплате коммунальных услуг в случае самовольного использования Участником Квартиры, до передачи ее Застройщиком по Акту приема-передачи.

3.2.4. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке и принять в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения извещения.

При безосновательном уклонении Участника от принятия Квартиры и от подписания Акта приема-передачи или при безосновательном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Квартиры Участнику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры согласно п.3.1.6 настоящего Договора). При этом риск случайной гибели признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

3.2.5. Участник обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать свое право собственности на Квартиру, в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, а также принять на себя иные расходы, связанные с оформлением прав собственности на Квартиру.

3.3. Участник вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при наличии документально подтвержденного факта вины Застройщика.

3.4. Участник вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в согласованном Сторонами и установленном законодательством РФ порядке и сроки, при условии полной оплаты денежных средств по настоящему Договору Застройщику.

Участник обязан уведомить Застройщика о состоявшейся переуступки в течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации договора переуступки прав и обязанностей по договору долевого участия с приложением указанного договора. Уведомление направляется Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручено лично в руки уполномоченному представителю Застройщика.

3.5. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, без письменного согласования с Застройщиком Участник не вправе осуществлять самовольную перепланировку / реконструкцию подлежащей передаче Квартиры, в т.ч. в части оборудования.

При нарушении вышеуказанных условий, Участник обязан возместить Застройщику и/или иным третьим лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

3.6. Стороны обязаны совместно, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, обратиться в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора.

Участник и Застройщик несут все расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, установленного в абз.1 п.1.4 настоящего Договора, Участник обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких-либо сооружений и объектов, а также не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы балкона, в том числе изменять или демонтировать его конструктивные элементы, в том числе креплений остекления балкона (при наличии остекления). В случае нарушения данных условий Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов жилого дома. Кроме того, в случае нарушения указанных обязательств Участник самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий

и ответственность перед третьими лицами, которым будет причинен ущерб в результате действий Участника долевого строительства.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае установленного факта нарушения срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Вслучае нарушения срока, предусмотренного п.1.7 настоящего Договора Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки и выплачивается (рассчитывается) с учетом положений, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

Неустойка за нарушение срока строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию не предусмотрена ни законодательством Российской Федерации, ни настоящим Договором, и начислению и взысканию в пользу Участника долевого строительства не подлежит.

4.2. В случаях одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.1. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника Стороны вправе расторгнуть договор по соглашению Сторон.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате цены Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, 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 долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания клиента об их выдаче либо переводе при прекращении настоящего Договора.

4.4. За нарушение требований, предусмотренных п.3.5 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от суммы Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Застройщика и(или) третьих лиц в связи с нарушением Участником указанных требований. Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала причиной ухудшения несущей конструкции дома/здания, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Участника, и возвратив внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций дома, а также, за минусом штрафа в размере 10% (Десять процентов) от суммы Договора.

4.5. В случае нарушения Участником сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная с первого дня просрочки.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.7. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не позднее срока, согласованного Сторонами в Акте о дефектах.

4.8. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.2.2 настоящего Договора Участник компенсирует Застройщику все затраты, произведенные им согласно п.3.2.2 настоящего Договора.

4.9. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

## 5. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. Спор, вытекающий из настоящего договора, подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика за исключением случаев, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей.

6.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами на каждом листе, подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате цены Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после направления уведомления Участнику в письменной форме, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.3. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные/подписанные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

8.4. В целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Участник заключает договор с эксплуатирующей организацией.

8.5. Настоящим Участник подтверждает свое полное и безоговорочное согласие на обработку его персональных данных, указанных в разделе 10 Договора, а также на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления

информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно- информационных рассылках, а также для осуществления заочных опросов и т.д.

Настоящим Участник подтверждает, что номер телефона, указанный в разделе 10 Договора, принадлежит Участнику.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа.

8.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения уполномоченному представителю второй стороны лично под расписку с момента наступления таких изменений (если иное не установлено настоящим Договором). Сторона, изменившая свой адрес и телефон и не уведомившая об этом другую Сторону, несет риски всех неблагоприятных последствий. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств. В случае получения уведомления по адресу Участника иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником. В случае отсутствия адресата по указанному им адресу или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами, уведомление считается произведенным надлежащим образом.

Информация об изменении местонахождения Застройщика доводится до сведения Участника посредством внесения изменений в Проектную декларацию и ее опубликования на официальном сайте Застройщика.

8.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон и один – для Органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1 – План Квартиры.
2. Приложение № 2 – График платежей.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО "СЗ"Древо.Центр"

ИНН 6312155064 / КПП 631101001

ОГРН 1156313065281

443036, Самарская обл, Самара г, Неверова ул,

дом № 33, оф. 303

р/с 40702810610240006058 в ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО)

В Г.НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

к/с 30101810200000000837

БИК 042202837

Тел. 277-95-17

Представитель по доверенности

Участник:

---

---



**Приложение №1** к договору №\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_2020 г.  
об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

**План \_\_\_-комнатной квартиры № (строит.) \_\_\_ (\_\_\_), Секция \_\_\_ (\_\_\_)**  
в многоквартирном жилом доме № 1 (строительный) строящегося объекта: «Жилой комплекс переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземными автомобильными стоянками, расположенный в г.Самара в границах улиц Мичурина, Николая Панова, Гая, проспект Масленникова. Этап №1, Дом № 1, 2. Жилой дом № 1(секции 1-5). Второй этап»

<p><b>Основные характеристики Квартиры:</b> <i>Общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) _____ кв.м</i> <i>Общая проектная площадь Квартиры (без учета площади лоджий/балконов) _____ кв.м</i> <i>Назначение - жилое помещение</i> <i>Этаж - ___ (_____)</i> <i>Комнаты - кол-во ___ (_____) общей площадью _____ кв.м</i> <i>(детальные данные на плане)</i> <i>Помещения вспомогательного использования - кол-во ____, общей площадью _____ кв.м (детальные данные на плане)</i> <i>Лоджии, веранды, балконы, террасы - кол-во ____, площадь _____ кв.м (с коэф.) (детальные данные на плане)</i></p>	<p><b>Основные характеристики Жилого дома:</b> <i>Вид: Здание</i> <i>Назначение: Многоквартирный дом</i> <i>Этажность: 8/10/18 этажей</i> <i>Общая площадь 20 726 м2</i> <i>Материал наружных стен: Наружные стены 1-2 этажа для 7-ми, 9-ти этажных секций и 1-4 этажа для 17-ти этажных секций выполнены из керамического кирпича полнотелого, выше – из силикатного кирпича полнотелого. Наружные стены 1-3 этажа утепляются плитами из минеральной ваты типа РоквулВентиБаттс (НГ) 150мм в системе вентилируемого фасада. Наружные стены выше 3 этажа утепляются плитами из пенополистирола 120мм по системе «ЛА ЭС-П» или аналог с отделкой декоративной штукатуркой. Цоколь утепляется экструдированными пенополистирольными плитами типа ПЕНОПЛЭКС ФУНДАМЕНТ толщиной 50мм не менее 300мм выше уровня отмостки, с последующей декоративно-защитной отделкой.</i> <i>Здания бескаркасные, конструктивная схема – перекрестно-стеновая с продольными и поперечными несущими и самонесущими стенами.</i> <i>Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты перекрытий круглыми пустотами</i> <i>Класс энергоэффективности А</i> <i>Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов</i></p>
---	--

ПЛАН