

**ДОГОВОР № ---**  
**участия в долевом строительстве жилья**

г. Орел

----- 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ - Инвест»**, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Заводскому району г. Орла 04.06.2007г. за основным государственным регистрационным номером 1075752002314, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 57 №000974559, ИНН 5752043909, КПП 575201001, юридический адрес: г. Орел, ул. Латышских стрелков д. 45, помещение 129, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице **Генерального директора Петрова Анатолия Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин(ка) Российской Федерации: -----**, дата рождения:-----, паспорт ----- выдан - -----, код подразделения: ---, зарегистрирован: г. -----, дом №-, кв.--, именуемый(ая ) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, совместно 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), заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить **Многоквартирный жилой дом**, расположенный по адресу: Орловская область, город Орел, улица Автовокзальная, поз.2 (далее - МКД) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать в **собственность** Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять **Объект долевого строительства** в установленный настоящим Договором срок.

**1.2. Объект долевого строительства:**

- жилое помещение - **ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА** обозначенная в **Плане создаваемого Объекта под №-----**, (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), во втором подъезде (секция «А»), на ----- этаже многоквартирного жилого дома. **Общая площадь квартиры 40,1 кв.м, квартира имеет лоджию(балкон): 4,6 кв.м. Площадь квартиры с учетом лоджии 44,7 кв.м. Приведенная площадь (Оплачиваемая площадь, исчисленная с учетом площади лоджии(балкона), с применением понижающего коэффициента 0,5) составляет 42,4 кв.м.**

*Квартира состоит из следующих помещений:*

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м.)
1.	Жилая комната	16,8
	Помещения вспомогательного использования:	
2.	Кухня-столовая	12,3
3	Сан. узел	4,1
6.	Прихожая	6,9
9	Лоджия	4,6

### **Основные характеристики МКД:**

**-Вид: многоквартирный, двух секционный многоквартирный дом с крышной котельной; количество этажей: 8 (указано количество эксплуатируемых этажей)**

Количество квартир 120 шт. В том числе однокомнатных квартир 40 шт., двухкомнатных 48 шт., трехкомнатных 32 шт.

**-Назначение: жилое;**

**-Общая площадь квартир с учетом лоджий(балконов) без понижающего коэффициента: 8318,3 м<sup>2</sup>;**

**- Приведенная площадь квартир (с учетом лоджий, исчисленная с понижающим коэффициентом 0,5): 7852,2 м<sup>2</sup>;**

**-Площадь квартир- (за исключением лоджий) 7383,2 м<sup>2</sup>;**

**-Площадь общего имущества 3533,0 м<sup>2</sup>;**

материал наружных стен: **силикатный кирпич**; внутренний теплоизоляционный слой – **минераловатные плиты**;

материал поэтажных перекрытий: **сборные железобетонные плиты**;

класс энергоэффективности: **В**;

класс сейсмостойкости: **Классификация не требуется, ввиду того, что населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов РФ, расположенных в сейсмических районах «СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических зонах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010г. №779);**

Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии) и местоположение его на этаже отражены в **Приложении № 1 к настоящему Договору**. Указанные в настоящем Договоре и Приложении № 1 основные характеристики Объекта долевого строительства 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. Уточнённая площадь и номер **Объекта долевого строительства** указываются в Передаточном акте.

**Объект долевого строительства** передается Участнику долевого строительства с **неполной отделкой** и **неполным составом внутреннего инженерного оборудования**, согласно Приложению № 2 настоящего Договора.

1.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, не находится под арестом, не является предметом залога, судебных разбирательств, а также, что ранее в отношении его не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

Право собственности Участника долевого строительства на **Объект долевого строительства** после передачи Участнику долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме(помещения в нем, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технический этаж, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование, кровля, ограждающие и несущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на земельном участке объекты, включая наружные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства

одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.4. **Гарантийный срок на Объект долевого строительства (Квартиру) равен 5 (пяти) годам и начинается исчисляться с момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта.**

**Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиры), составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания передаточного акта.**

Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, до её передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту, несёт Застройщик. Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Квартиры. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также при нарушении Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой ему Застройщиком при передаче Квартиры.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства являются:

**-Разрешение на строительство № 57-301000-47-2021 от 26.08.2021г.;**

**-Договор аренды земельного участка №1701 от 18.02.2021 года, зарегистрирован в УФСГРКи К по Орловской области 29.03.2021г. за №57:25:0020708:458-57/058/2021-3 Земельный участок общей площадью – 6507 кв.м, кадастровый номер 57:25:0020708:458, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: многоквартирные жилые дома, многоэтажная жилая застройка.**

**- Соглашение от 15 апреля 2021 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка №1701от 18.02.2021, зарегистрировано в УФСГРКи К по Орловской области 30.04.2021г. за №57:25:0020708:458-57/058/2021-4.**

**Информация о деятельности ЗАСТРОЙЩИКА и проектная декларация размещены в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства ([www.НАШ.ДОМ.РФ](http://www.НАШ.ДОМ.РФ)) и в сети «Интернет» на сайте: [www.gsinv.ru](http://www.gsinv.ru).**

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

1.6. **Ориентировочный срок завершения строительства: IV квартал 2023 года.**

1.7. **Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – не позднее 30. 06. 2024 года.**

Стороны пришли к соглашению, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.8. Указанный в подпункте 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося МКД. После ввода в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в передаточном акте.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1 Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участнику долевого строительства, на дату его заключения составляет ----- (-----), (НДС не облагается), из расчета ----- (-----) рублей за один квадратный метр Приведенной (Оплачиваемой) площади, исчисленной с учетом площади лоджий (балконов), с применением понижающего коэффициента 0,5).

Цена договора состоит из суммы денежных средств, необходимых для возмещения затрат ЗАСТРОЙЩИКА на строительство (создание) *Объекта долевого строительства* и создание

общего имущества Участников долевого строительства, а также из денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются **в течение 5 (пяти) дней** с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (**УФСГРКи К по Орловской области**), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несут Участники в соответствии с действующим законодательством РФ.

По Соглашению Сторон Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, в случае увеличения стоимости работ подрядной и субподрядных организаций и в других случаях, влияющих на размер себестоимости **Объекта долевого строительства**.

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

2.2.В случае, если фактическая площадь Квартиры (без учёта площади лоджии) по завершению строительства превысит общую площадь Квартиры (без учёта площади лоджии), указанную в подпункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 (два) квадратных метра, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью Квартиры (без учёта площади лоджии) и общей площадью Квартиры (без учёта площади лоджии), исходя из цены 1 (одного) квадратного метра, указанной в подпункте 2.1. настоящего Договора, путём уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счёта, в течение 20 (двадцати) дней с даты его получения.

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

2.2.В случае, если фактическая площадь Квартиры (без учёта площади лоджии) по завершению строительства превысит общую площадь Квартиры (без учёта площади лоджии), указанную в подпункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 (два) квадратных метра, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью Квартиры (без учёта площади лоджии) и общей площадью Квартиры (без учёта площади лоджии), исходя из цены 1 (одного) квадратного метра, указанной в подпункте 2.1. настоящего Договора, путём уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счёта, в течение 20 (двадцати) дней с даты его получения.

2.2.2. В случае уменьшения (по завершению строительства) фактической площади Квартиры (без учёта площади лоджии) по сравнению с общей проектной площадью (без учёта площади лоджии), указанной в подпункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 (два) квадратных метра, Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства за разницу между об в подпункте 2.1. настоящего Договора.

2.3. Стороны договорились, что допустимое изменение общей площади Квартиры (без учёта площади лоджии) составляет не более 5 (пяти) процентов от площади Квартиры (без учёта площади лоджии), указанной в подпункте 1.2. настоящего Договора.

При этом в случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 (пять) процентов от площади Квартиры (без учёта площади лоджии), указанной в подпункте 1.2. настоящего Договора и более чем на 2 (два) квадратных метра и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор, либо суд отказал Участнику долевого строительства в удовлетворении соответствующих требований, цена Квартиры подлежит перерасчёту в соответствии с подпунктами 2.2.1. и 2.2.2. настоящего Договора.

В случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 (пять) процентов от площади Квартиры (без учёта площади лоджии), указанной в подпункте 1.2. настоящего Договора и менее, чем на 2 (два) квадратных метра и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор, либо суд отказал Участнику долевого строительства в удовлетворении соответствующих требований, цена Квартиры перерасчёту не подлежит.

2.4. **Участник долевого строительства**, оплачивает стоимость ----- кв.м *Приведенной (Оплачиваемой) площади, что* составляет ----- (-----) рублей, (НДС не облагается), из расчета ----- (-----) рублей за один квадратный метр *Приведенной (Оплачиваемой) площади в срок до окончания строительства.*

2.4.1 **Участник долевого строительства** вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления **Застройщику** (бенефициару) на следующих условиях:

2.4.2. Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, лит. А; 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»).

2.4.3. Депонент:.- **ФИО.**

2.4.4. Размер депонируемой суммы : -----рублей,

2.4.5. Срок условного депонирования денежных средств: :до **30.06. 2024 года.**, но не более шести месяцев после завершения строительства .

2.4.6. **Бенефициар:** (Застройщик) **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ - Инвест», ИНН 5752043909, КПП 575201001, 302016, РФ, Орловская область, город Орел, улица Латышских стрелков, дом №45, помещение №129;**

Основания перечисления **ЗАСТРОЙЩИКУ** депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию МКД;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

2.4.7. При возникновении оснований перечисления **Застройщику (Бенефициару)** депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет **Застройщика:**

2.5. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период в безналичном порядке. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

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

2.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

2.8. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого

строительства сроков внесения платежей, 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.

2.9. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства**

3.1.1. Построить Многоквартирный жилой дом в соответствии с проектной документацией и выполнить все необходимые для строительства и ввода его в эксплуатацию работы, включая благоустройство прилегающей к МКД территории, с обеспечением качества работ в соответствии с действующими строительными правилами и нормами Российской Федерации.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации исключительно по целевому назначению, в том числе на погашение основного долга по кредитному договору, заключенным с уполномоченным банком, и процентов по нему.

3.1.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, передать указанное Разрешение или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока расчёта в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства** до момента окончательного расчёта по настоящему Договору.

#### **3. 2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:**

3.2.1. Оплатить цену настоящего Договора после его государственной регистрации в порядке, предусмотренном пунктом 2 настоящего Договора.

3.2.2. *С даты подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества МКД (пропорционально размеру доли Участника долевого строительства в общей долевой собственности на общее имущество в МКД) и иные необходимые платежи.*

3.2.3. В течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязуется не нарушать целостность фасада МКД, а именно не размещать на внешней стороне фасада МКД каких-либо сооружений и объектов, а также не производить любые работы, застрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы лоджии, в том числе изменять или демонтировать его конструктивные элементы, в том числе креплений остекления лоджии (при наличии остекления).

3.2.4. Не заключение договора с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства Участника долевого строительства в ТСЖ, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией **Объекта долевого строительства** и доли в праве общей собственности на общее имущество.

### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача **Объекта долевого строительства** Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи и основные характеристики жилого помещения.

Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком **Объекта долевого строительства** до полной оплаты цены настоящего Договора и окончания расчётов в соответствии с данными обмера, проведённого организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от площади, указанной в подпункте 1.2. настоящего Договора. Уточнение фактической площади **Объекта долевого строительства**, указанной в подпункте 1.2. настоящего Договора, производится на основании его обмера организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.3. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном **порядке** разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

4.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию МКД Застройщик передает **Объект долевого строительства** не позднее предусмотренного Договором срока.

4.5. Застройщик не менее чем за **30 дней** до наступления установленного Договором срока передачи **Объекта долевого строительства** обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД в соответствии с Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия **Объект долевого строительства** и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу в пункте 11 Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.. Срок начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства** не может быть установлен ранее чем за 14 (четырнадцать) дней и позднее чем за 1 (один) месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком **Объекта долевого строительства** Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства МКД в соответствии с Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.6. Участник долевого строительства при осмотре **Объекта долевого строительства**, до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие ОДС требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона.

4.7. По согласованию с **Участником долевого строительства** в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ в качестве эксплуатирующей организации – **Управляющей организации**, обслуживающей **Жилой дом**, относящийся к настоящему договору, до выбора управляющей организации для управления Жилым домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ определено **Общество с ограниченной ответственностью «Жил-Управление»**. Согласие **ООО «Жил-Управление»** обслуживать **Жилой дом** получено, о чем известно **Участникам** настоящего договора.

4.7.1 При изменении управляющей организации **Застройщик** за два месяца до ввода жилого дома в эксплуатацию (п. 6.1.) направляет соответствующие извещения **Участнику долевого строительства**. Изменение эксплуатирующей организации не является существенным условием настоящего Договора и не подлежит регистрации в установленном порядке.

4.7.2. Учитывая то, что **Застройщик** фактически передает **Объект долевого строительства** **Участнику долевого строительства** в момент подписания Передаточного Акта и с этого момента **Участник долевого строительства** осуществляет фактическое пользование указанным **Объектом долевого строительства**, воду, систему водоотведения и т.п., то является правомерным то, что **Участник долевого строительства** обязуется

оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента подписания Передаточного Акта

4.7.3. Участник долевого строительства обязуется заключить Договор на пользование указанными коммунальными услугами:

- с **Управляющей организацией**. При этом данный договор **Участник долевого строительства** обязан заключить с **ООО «Жил-Управление»** на момент подписания **Участником долевого строительства** Передаточного Акта. При этом фиксируются показания приборов учета вышеуказанных потребляемых ресурсов;

- с иными (помимо **ООО «Жил-Управление»**) конкретными поставщиками ресурсов (коммунальных услуг) в случае, если в г. Орле по сложившейся практике (например, газ, электроэнергия, телефон), данные ресурсы поставляют непосредственно до **Квартиры** поставщики, осуществляющие предоставление таких услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства**, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи **Объекта долевого строительства**, вправе составить односторонний Акт о передаче **Объекта долевого строительства** и направить его Заказным письмом с уведомлением Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче **Объекта долевого строительства**.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и / или настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Застройщик не несёт ответственности за недостатки **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в течение Гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации **Объекта долевого строительства** или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки **Объекта долевого строительства** возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования **Объекта долевого строительства**, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила), в том числе если неисполнение обязательств явилось следствием эпидемиологической обстановки, пожара, наводнения, забастовки, вооруженного конфликта, действий органов публичной власти.



## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в случаях, предусмотренных Законом.

7.3. Уступка Участником долевого строительства 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.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного АКТА.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению Сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.2. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные и подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

8.3. Участник долевого строительства даёт своё согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) для целей надлежащего исполнения настоящего Договора.

Данное согласие распространяется на всю информацию, предоставленную Участником долевого строительства Застройщику, а именно: Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место регистрации и проживания, паспортные данные (наименование документа, номер и серия документа, кем выдан, семейное положение), а также номер телефона.

Участник долевого строительства подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу Застройщик вправе в необходимом объёме раскрывать информацию об Участнике долевого строительства (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещённые законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление МКД.

Участник долевого строительства даёт свое согласие на получение рекламно - информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком настоящего Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в настоящем 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 МКД, завершении строительства МКД 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 так далее.

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

8.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает своё согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счёт средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

8.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной документацией на МКД и **Объект долевого строительства**, в том числе с архитектурно - строительной частью проектной документацией.

8.6. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней известить друг друга путём направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения второй стороне лично под расписку с даты наступления таких изменений. Сторона, изменившая свой адрес и номер телефона и не уведомившая об этом другую сторону, несёт риски неблагоприятных последствий. Действия Сторон, совершённые по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным Участником долевого строительства. В случае отсутствия адресата по указанному им адресу или истечения срока хранения заказного письма, почтовыми органами, уведомление считается произведённым надлежащим образом.

8.7. Настоящий договор составлен в трёх идентичных экземплярах имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 План Объекта долевого строительства (Квартиры);

Приложение № 2- ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подготовленного к передаче Участнику долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: **ООО «Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ - Инвест»**,  
Юридический адрес: 302016, г. Орёл, ул. Латышских Стрелков, дом №45, помещение №129Т.72-14-12,  
ОГРН1075752002314 ИНН 5752043909 КПП575201001

ОГРН1075752002314 Р/с 40702810727510000316 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"

Банка ВТБ ПАО Г.МОСКВА/с30101810145250000411 БИК044525411

**Генеральный директор**

**ООО «Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ - Инвест»**,

**А. Н. ПЕТРОВ**

**Участник долевого строительства:**

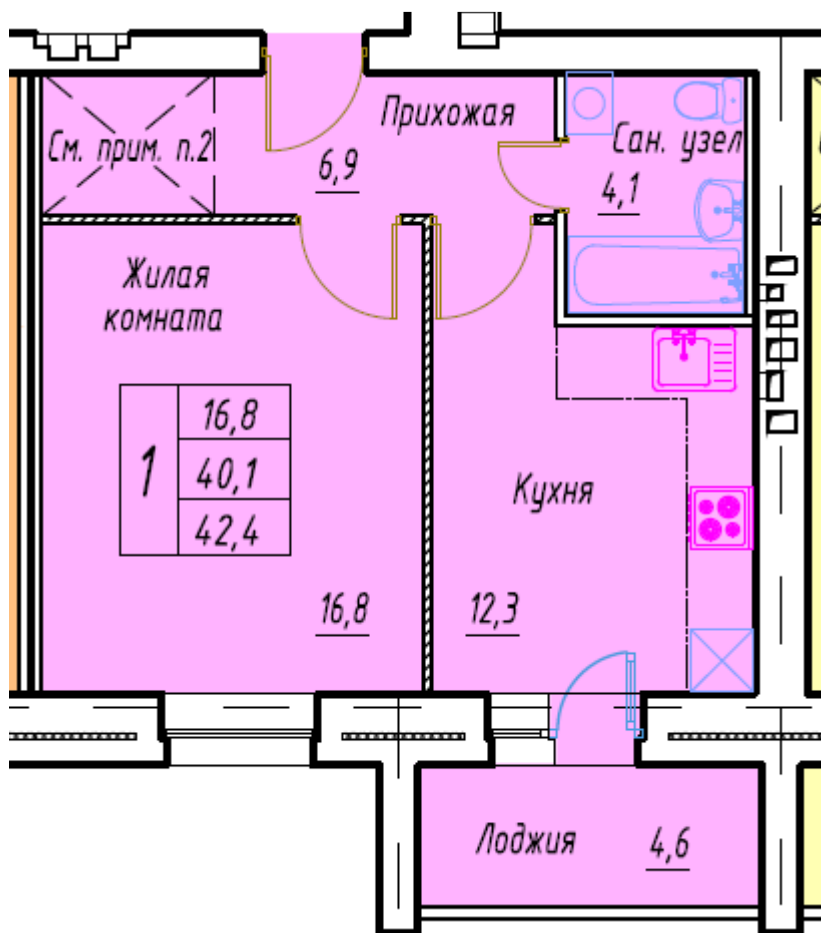
**Тел** \_\_\_\_\_

К Договору участия в долевом строительстве жилья №



**ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА № ---**

Общая площадь 40,1 кв.м., Оплачиваемая площадь 42,4 кв.м.



Генеральный директор \_\_\_\_\_

А.Н.Петров

М.П.

Участник долевого строительства

/ \_\_\_\_\_ /

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,**

**подготовленного к передаче Участнику долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию (в соответствии с утвержденным проектом)**

Технические характеристики объекта долевого строительства (Квартиры)	
<b>Место нахождения Квартиры</b>	Этаж --- номер ----- (номер квартиры может быть изменен в соответствии п.1.1. настоящего договора)
Количество жилых комнат	<b>однокомнатная</b>
<u>Площадь квартиры:</u>  Общая площадь  Оплачиваемая площадь	<b>40,1</b> кв.м.  <b>42,4</b> кв.м.
<u>Стены:</u>  Несущие  Ограждающие	Кирпичные  Кирпичные утепленные
Перекрытия	Железобетонные
<u>Перегородки:</u>  Межквартирные  Межкомнатные  Туалет и ванная комната	Кирпичные  Гипсоблочные  Кирпичные
Экран лоджий	Кирпичный
Отделочные работы и инженерное обеспечение Квартиры:	
<u>Полы:</u>  Жилые комнаты, кухня, кладовая  Туалет, ванная комната	Цементно-песчаная стяжка с добавлением фиброволокна  Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция
Окна, балконная дверь	Пластиковые (ПВХ) с двухкамерными стеклопакетами и соответствующей фурнитурой, <b>без устройства подоконников и откосов.</b>
Остекление лоджий	Сплошное одинарное остекление с применением ПВХ профилей.

<p><u>Двери:</u></p> <p>Входные</p> <p>Межкомнатные</p>	<p>ДНГ 21-10 ГОСТ 6629-88</p> <p><b>Межкомнатные внутриквартирные двери устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно</b></p>
<p>Наружные ограждающие стены, несущие стены, межквартирные перегородки, межкомнатные перегородки, перегородки санузлов</p>	<p>Поверхности: кирпичных стен и перегородок – штукатурка без устройства откосов дверей, гипсоблочных – шпатлевка мест соединений, сопряжений и креплений без финишного покрытия.</p> <p><b>Отделка поверхностей стен и перегородок производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
<p>Потолки</p>	<p>Заделка межплитных швов и технологических отверстий с устройством рустов.</p> <p><b>Отделка поверхности потолков производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
<p>Вентиляция</p>	<p>Устройство вентиляционных отверстий в вент. каналах.</p> <p><b>Установка вентиляционных решеток производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
<p>Отопление</p>	<p>Стандартная система отопления, радиаторы биметаллические, трубная разводка из стальных водогазопроводных труб. Все элементы трубной разводки огрунтованы.</p> <p><b>Окраска производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
<p>Горячее и холодное водоснабжение</p>	<p>Выполняется устройство межэтажных стояков горячего и холодного водоснабжения с устройством вводных запорных устройств (кранов) и узлов учета.</p> <p><b>Дальнейшая разводка водопровода с устройством внутриквартирных трубопроводов производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p> <p><b>Установка ванны, моек, раковин, унитаза и др. санитарно-технического оборудования производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
<p>Канализация</p>	<p>Выполняется устройство общих стояков канализации с установкой соответствующих фасонных частей в квартире для обеспечения подключения санитарных приборов, в местах подключения устанавливаются заглушки.</p> <p><b>Установка и подключение санитарных приборов производится Участником долевого строительства</b></p>

	<b>самостоятельно.</b>
Электроснабжение	<p>Квартира обеспечивается однофазным напряжением 220В с установкой узла учета, устройством магистрального кабеля от этажного щита до квартиры, устройством внутриквартирной электроразводки и системы заземления в соответствии проекту, установкой приборов (выключателей, розеток и т.п.), необходимых для сдачи объекта инспекции Энергонадзора.</p> <p><b>Установка осветительных приборов и другого оборудования электропотребления производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
Телефон, радио, телевидение	<p>Выполняется устройство каналов для прокладки соответствующих проводов и кабелей от этажного щита до ввода в квартиру с установкой разветвительной коробки в прихожей.</p> <p><b>Получение доступа в сеть, прокладка кабелей от поэтажного щита и выполнение внутриквартирной разводки производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
Домофон	<p>Выполняется устройство системы связи с входной дверью жилого дома. <b>Установка другого оборудования производится Участником долевого строительства самостоятельно.</b></p>
Пожарная безопасность	<p>Квартира обустраивается необходимыми эвакуационными и аварийными выходами а так же средствами оповещения и первичного пожаротушения согласно проекту.</p>

**Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ - Инвест»**

\_\_\_\_\_ *А.Н.Петров*

*Участник долевого строительства*

/ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /