

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА
(100% оплата собственными средствами)**

Настоящий договор (форма договора) не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и / или состава участников правоотношений и / или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Орел

« ____ » _____ 20__ года

_____, « ____ » _____ года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ « ____ » _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий на основании собственного волеизъявления, в дальнейшем именуемый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Инжиниринг», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по Орловской области 13 сентября 2020 года за основным государственным регистрационным номером 1195749005825, ИНН/КПП 5751063807/575101001, место нахождения: г. Орел, ул. Старо-Московская, д. 10, помещение 7, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице представителя Лариной Ирины Ивановны, 02 января 1966 года рождения, паспорт: серия 54 10 №187574, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области 04 февраля 2011 года, код подразделения: 570-030, зарегистрированной по адресу: Орловская обл., Верховский р-н, с. Корсунь, ул. Раздольная, д. 30, действующей на основании Доверенности № 57 АА 1170864 от 05 апреля 2021 года, удостоверенной Кошелевой Натальей Михайловной, временно исполняющей обязанности нотариуса Орловского нотариального округа Орловской области Борисовой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 57/4-н/57-2021-4-412, с другой стороны, вместе именуемые **СТОРОНАМИ**.

Проектная декларация размещена в соответствии с законодательством.

СТОРОНЫ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц жилой многоквартирный дом по строительному адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Раздольная, д. 15, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуются уплатить обусловленную договором цену в порядке, предусмотренном в договоре, и принять следующий **Объект долевого строительства** (Приложение №1): _____ № ____ на _____ этаже, общей площадью по проектной документации _____ (_____) кв.м. (_____), площадь лоджии (балкона) – _____ (_____) кв.м. (с учетом коэффициента _____ кв.м.).¹ Общая приведенная площадь **Объекта долевого строительства** составляет (_____) кв.м.

(Номер квартиры может быть изменен).

Стороны настоящего Договора приняли решение о строительстве и сдаче **Объекта долевого строительства** с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования, и доведении квартиры до полной готовности иждивением **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

Согласно проектной документации **Объект долевого строительства** расположен в многоквартирном 18-ти (указано количество эксплуатируемых этажей) этажном жилом доме общей площадью 20 268,6 кв.м., материал наружных стен – 4-х типов: блоки из ячеистого бетона с облицовкой полнотелым силикатным кирпичом, монолитный железобетон с утеплением минераловатными плитами и облицовкой полнотелым силикатным кирпичом, блоки из ячеистого бетона с устройством системы наружной теплоизоляции,

¹ Проектная площадь лоджий, балконов, веранд, террас Объекта указывается с понижающими коэффициентами для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд – 0,1.

монолитный железобетон с устройством системы наружной теплоизоляции, материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные обвязочные балки (ригели) со сборными многопустотными железобетонными плитами стендового производства безопалубочного формования и устройством монолитных железобетонных участков; класс энергоэффективности – С+. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

Общая площадь и общая приведенная площадь **Объекта долевого строительства** при заключении договора ориентировочно определяется путем подсчета по проектной документации (проектная площадь). Окончательно общая площадь **Объекта долевого строительства** определяется после составления технического плана на **Объект долевого строительства**, составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (фактическая площадь). Уточненный размер площади **Объекта долевого строительства** подтверждается подписями сторон в акте принятия **Объекта долевого строительства** в собственность.

УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на **Объект долевого строительства** в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Техническом плане.

Строительство жилого многоквартирного дома, в состав которого входит **Объект долевого строительства**, осуществляется на основании разрешения на строительство № 57-301000-14-2021 от 02 марта 2021 года, выданного Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

ЗАСТРОЙЩИК владеет земельным участком из земель населенных пунктов с кадастровым №57:25:0040227:15 площадью 8012,94 м², на котором осуществляется строительство жилого многоквартирного дома, на праве аренды в соответствии с Договором аренды земельного участка от 12 мая 2020 года №986, заключенным с Управлением муниципального имущества и землепользования Администрации г. Орла.

Срок начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства** – не позднее **11 марта 2024 года**. **Объект долевого строительства** должен быть передан в течение 1 (одного) месяца после начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства**.

1.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после исполнения обязанности по уплате обусловленной договором цены приобретает в установленном законом порядке право собственности на **Объект долевого строительства** после окончания строительства многоквартирного дома и долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру площади **Объекта долевого строительства**.

1.3. Номер (адрес) дома может быть уточнен после окончания строительства (создания) дома и получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

1.4. Права на **Объект долевого строительства** на момент составления настоящего договора никому не заложены, не проданы, в споре и под арестом не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, на дату его заключения составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается, из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади (депонированная сумма).

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**.

Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, в случае увеличения стоимости работ субподрядчика и в других случаях, влияющих на размер себестоимости **Объекта долевого строительства**. Об изменении договорной цены стороны подписывают соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, являющийся одновременно **ДЕПОНЕНТОМ**, обязуется внести депонируемую сумму в размере, определенном в п. 2.1 настоящего Договора, в счет

уплаты цены настоящего договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (**Эскроу-агент**) - Орловский региональный филиал Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк, являющемся кредитной организацией по законодательству.

Реквизиты банка (Эскроу-агента): АО «Россельхозбанк». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №3349. Место нахождения: 119034 г. Москва, пер. Гагаринский, д.3 Место нахождения Орловского регионального филиала: 302030, г. Орел, ул. Московская, д.31, лит. А, ИНН/КПП 7725114488/575102001, ОГРН 1027700342890, БИК 045402751, № кор. счета 30101810700000000751 в Отделении Орел, адрес электронной почты: ref@orel.rshb.ru, телефон: (4862) 735788, (4862)541054.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет-эскроу, открываемый в уполномоченном банке, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в целях их перечисления **ЗАСТРОЙЩИКУ** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между **ЗАСТРОЙЩИКОМ, ДЕПОНЕНТОМ** и **Эскроу-агентом**, с учетом следующего.

Срок условного депонирования денежных средств – по 30 апреля 2024 г. включительно.

2.3. Обязанность **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

2.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 №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 ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. **Объект долевого строительства** по качеству должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также требованиям, установленным в п. 1.1. настоящего договора, и иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства**, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за некачественность **Объекта долевого строительства** и/или общего имущества многоквартирного дома (как объекта капитального строительства) **в следующих случаях:**

- если отклонения от качества не связаны с нарушением **ЗАСТРОЙЩИКОМ** (подрядной организацией) при строительстве жилого дома технических регламентов, утвержденных в установленном порядке;
- нарушения правил эксплуатации **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, проживающими с ним людьми или другими лицами;
- нарушения правил эксплуатации общего имущества жилого дома жильцами;
- несоблюдения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (или другими лицами) строительных норм и правил при производстве отделочных и других строительных работ;
- нарушения правил переустройства и (или) перепланировки **Объекта долевого строительства** (а также общего имущества жилого дома), в том числе демонтажа, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, проживающими с ним людьми, а также, независимо от наличия или отсутствия договора в письменной форме, нанимателями жилого помещения и (или) исполнителями работ, предусмотренных действующим законодательством, в том числе Постановлением Администрации г. Орла от 15 января 2019 г. № 30 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прием заявлений и

выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме» и о признании утратившим силу пункта 1.2 постановления Администрации города Орла от 16.01.2013 № 65»;

- замены стояков системы отопления, горячего и холодного водоснабжения на стояки из иного материала, не предусмотренного проектом;
- невыполнения или ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных договорами на управление многоквартирным домом в части его технического обслуживания, заключенными с жильцами.
- неисполнение обязанностей, предусмотренных последним абзацем настоящего пункта и п. 4.3.12 настоящего Договора.

Система вентиляции и другие системы жизнеобеспечения, а также все внутренние коммуникации выполняются **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с проектом. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию подтверждает их соответствие проекту, строительным нормам и правилам. После ввода дома в эксплуатацию Участники долевого строительства обязаны в соответствии с выбранным способом управления многоквартирным домом заключить договор на обслуживание систем жизнеобеспечения и внутренних коммуникаций со специализированной организацией (специалистом), которая путем надлежащего обслуживания обязана обеспечить их работу.

3.3. В случае существенного нарушения требований к качеству *Объекта долевого строительства* **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** возврата денежных средств и уплаты процентов. Существенным нарушением является отступление от проектной документации, которые делают *Объект долевого строительства* непригодным для предусмотренного Договором использования.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства *Объекта долевого строительства* с участием генерального подрядчика в соответствии с проектной документацией и сроками строительства.

4.1.2. После получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию сообщить **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** о завершении строительства жилого дома и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче.

4.1.3. По требованию **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** организовать исправление недостатков в порядке, предусмотренном п. 5.9. настоящего договора.

4.1.4. Передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объект долевого строительства* путем подписания передаточного акта, за исключением случаев, когда из-за действий или бездействия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** передача *Объекта долевого строительства* в указанный срок окажется невозможной.

4.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право:

4.2.1. Передать *Объект долевого строительства* **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** досрочно;

4.2.2. В случае необходимости самостоятельно выбрать специализированную организацию, которая будет осуществлять техническое обслуживание многоквартирного дома;

4.2.3. Требовать явки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** для подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства* **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и для подписания других документов по изменению и исполнению настоящего договора.

4.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.3.1. Уплатить денежные средства в размере, предусмотренном п. 2.1. настоящего Договора, в сроки и в порядке в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора;

4.3.2. Предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** подтверждение внесения денежных средств (депонируемая сумма), в размере и порядке, предусмотренном п. 2.1, 2.2. настоящего Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент).

4.3.3. Принять *Объект долевого строительства* путем подписания передаточного акта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

4.3.4. Заказать изготовление и получить технический план на *Объект долевого строительства*;

4.3.5. Явиться в помещение, расположенное по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для подписания двусторонних документов (Акта о передаче *Объекта долевого строительства* **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, соглашений об изменении договора и др.) для подачи заявлений, и т.п., а также явиться в регистрирующий орган для регистрации этих документов, если регистрация этих документов предусмотрена законом;

4.3.6. Оформить право собственности на **Объект долевого строительства** за свой счет в течение двух месяцев после подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**;

4.3.7. Нести расходы по эксплуатации передаваемого Объекта долевого строительства ответственность за содержание и охрану **Объекта долевого строительства** с момента подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**;

4.3.8. Нести расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам после подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**;

4.3.9. Явиться для регистрации настоящего договора в регистрирующий орган в течение 3 дней со дня подписания договора;

4.3.10. Нести расходы по регистрации прав и сделок, регистрация которых предусмотрена действующим законодательством;

4.3.11. При уступке прав требований другим лицам получать согласие **ЗАСТРОЙЩИКА** в порядке п. 5.3. настоящего договора.

4.3.12. Исполнять обязанности по договору управления многоквартирным домом, заключенным между застройщиком и управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ. По окончании срока действия договора заключить на основании ч. 13 ст. 161 ЖК РФ договор управления домом с Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке и сроки, установленные статьей 445 ГК РФ, которой необходимо обеспечить обслуживание конструктивных элементов, систем жизнеобеспечения, в том числе систем дымоудаления и подпора воздуха, системы пожарной сигнализации и внутренних коммуникаций, а также ежегодное техническое обслуживание фурнитуры окон из ПВХ в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Обеспечить действие надлежащим образом заключенного договора с Управляющей организацией на протяжении всего срока эксплуатации (использования) жилого дома.

4.3.13. Сообщить об изменении реквизитов, указанных в преамбуле настоящего договора, и иных обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные **ЗАСТРОЙЩИКОМ** по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными **ЗАСТРОЙЩИКОМ** должным образом.

4.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право:

4.4.1. Требовать своевременной передачи **Объекта долевого строительства**;

4.4.2. Осуществлять проверку качества принимаемого **Объекта долевого строительства** (критерии качества определены в п. 3.1.) с применением только приборов и средств измерения и теми методами, которые предусмотрены Перечнем национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985, а также Перечнем документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденным Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 02.04.2020 г. № 687.

4.4.3. Предлагать изменить условия настоящего договора;

4.4.4. Производить уступку права требования другим лицам с согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**.

4.5 **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** настоящим подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков (в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению **ЗАСТРОЙЩИКА**, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение **ЗАСТРОЙЩИКОМ**, в том числе от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения и выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение **ЗАСТРОЙЩИКА**, настоящим пунктом считаются согласованными **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

При вышеуказанном образовании земельных участков уменьшение общей площади строительной площадки не возникает.

5. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН

5.1. Деятельность **ЗАСТРОЙЩИКА** по строительству многоквартирного дома ведется за счет средств целевого кредита по договору, заключенному с Орловский региональный филиал Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк», а также за счет собственных средств.

5.2. В случае внесения изменений в условия настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** или его представитель по доверенности обязаны явиться по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для подписания двусторонних соглашений о внесении изменений и дополнений в настоящий Договор в течение трех рабочих дней после получения уведомления о необходимости изменения договора.

5.3. При намерении заключить соглашение об уступке прав требований, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться в помещение, расположенное по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для предварительного согласования. В случае положительного решения за переоформление документов может взиматься плата в размере 10 000 (десять тысяч) рублей. Указанную плату **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит в кассу **ЗАСТРОЙЩИКА**, в здании офиса **ЗАСТРОЙЩИКА**, расположенном по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, до письменного согласования уступки прав требований **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

В течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации соглашения об уступке прав требований новый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий) обязан уведомить **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе к нему прав и обязанностей по настоящему договору и предоставить копию зарегистрированного соглашения об уступке прав требований.

5.4. О завершении строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче **ЗАСТРОЙЩИК** уведомляет **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по адресу, указанному **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в преамбуле настоящего договора. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право указать иной или дополнительный почтовый адрес, по которому он хотел бы получать уведомления, заявив об этом **ЗАСТРОЙЩИКУ** в письменной форме.

5.5. **ЗАСТРОЙЩИК** передает **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объект долевого строительства* для оформления права собственности при условии исполнения **УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.1; 4.3.5 настоящего договора.

5.6. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 1 (одного) месяца со дня начала передачи и принятия *Объекта долевого строительства*, указанного в уведомлении **ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении (досрочном завершении) строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче обязан принять *Объект долевого строительства* и подписать Акт о передаче *Объекта долевого строительства* (за исключением случая, предусмотренного п. 5.9. договора).

5.7. В случае неявки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 1 (одного) месяца со дня начала передачи и принятия *Объекта долевого строительства*, указанного в уведомлении **ЗАСТРОЙЩИКА** для осуществления осмотра *Объекта долевого строительства* и подписания Акта о передаче *Объекта долевого строительства*, *Объект долевого строительства* признается принятым **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** без претензий на следующий рабочий день после окончания указанного срока, о чем **ЗАСТРОЙЩИК** составляет односторонний передаточный акт *Объекта долевого строительства*.

При этом риск случайной гибели *Объекта долевого строительства* и обязанность по охране и содержанию *Объекта долевого строительства* признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего передаточного акта *Объекта долевого строительства*, а **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче *Объекта долевого строительства*.

5.8. Указанные в п. 5.7. договора меры могут применяться **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в случае, если он обладает сведениями о получении **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (**ЗАСТРОЙЩИКОМ** получено уведомление о вручении **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** заказного письма) уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении (досрочном завершении) строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче, либо оператором почтовой связи уведомление **ЗАСТРОЙЩИКА** возвращено с сообщением об отказе **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от его получения, в связи с отсутствием **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по указанному им почтовому адресу или с пометкой «истек срок хранения».

5.9. Если при передаче *Объекта долевого строительства* будет выявлено, что он построен (создан) с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет безвозмездное устранение недостатков в разумный срок. В этом случае **УЧАСТНИК**

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен изложить письменно требования об исправлении недостатков на имя Генерального директора **ЗАСТРОЙЩИКА** (по почтовому адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, 10). **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в двустороннем акте согласовывают список выявленных недостатков и разумные сроки исправления выявленных недостатков. Если стороны не согласуют срок исправления недостатков, то недостатки должны быть устранены в течение 45 (сорока пяти) дней со дня составления списка недостатков. **ЗАСТРОЙЩИК** или другое лицо по его поручению выполняет работы по устранению недостатков. По истечении срока устранения недостатков **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться для подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

В случае внесения изменений в проектную документацию, а именно – в проектную общую площадь *Объекта долевого строительства*, допустимое изменение составляет не более пяти процентов от указанной в настоящем Договоре площади.

5.10. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право обратиться к управляющей организации для установления причин выявленных недостатков.

5.11. В случае возникновения разницы между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, на 2 (два) кв.м. и более в сторону увеличения, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** оплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** разницу в кв.м. по цене 1 кв. м, согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

В случае возникновения разницы между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, на 2 (два) кв.м. и более в сторону уменьшения, **ЗАСТРОЙЩИК** возмещает **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** разницу в кв.м. по цене 1 кв. м, согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

Предусматривая возможность возникновения разницы в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, Стороны не допускают возможность изменения предмета настоящего договора, а именно – количества комнат, этажности, расположения и планировки *Объекта долевого строительства*.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** установленного настоящим договором срока (сроков) внесения платежа, определенного в пункте 2.2 настоящего договора, **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право предъявить неустойку (пени) в размере до одной тресотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан уплатить неустойку. Уплата неустойки не освобождает **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

6.2. Каждая из **СТОРОН** обязана возмещать убытки другой стороне, если они возникли по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим договором обязательств.

6.3. В случае не уведомления/несвоевременного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе прав по настоящему договору к **новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарию), риск неблагоприятных последствий неисполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств надлежащему лицу (как например несвоевременная передача *объекта долевого строительства*) несет **новый УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий).

6.4. **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объекта долевого строительства произошло* вследствие уклонения **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

6.5. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе также предъявить требование об устранении недостатков, выявленных в период гарантийного срока.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) *Объекта долевого строительства*, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае если они произошли вследствие нормального износа такого *Объекта долевого строительства* или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, другими Участниками долевого строительства

(жильцами многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора) или привлеченными ими третьими лицами.

6.6. В остальных случаях **СТОРОНЫ** несут ответственность в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Суммы, внесенные **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в первую очередь на уплату неустойки (пени).

7. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение **СТОРОН** по сравнению с моментом заключения договора. При этом не считаются обстоятельствами непреодолимой силы действия государственных органов, связанные с обвинениями **СТОРОН** в гражданских, финансовых и/или уголовных правонарушениях и преступлениях.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, **СТОРОНЫ** освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. Обо всех обстоятельствах, являющихся основанием для освобождения от ответственности, **СТОРОНЫ** должны немедленно сообщать друг другу. Если обстоятельства, предусмотренные данной статьей, будут продолжаться свыше 6 (шести) месяцев **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должны решить по взаимному согласию судьбу договора. Если **СТОРОНЫ** не достигнут соглашения о судьбе договора, то **СТОРОНА**, которая не подверглась действию обстоятельств непреодолимой силы, имеет право расторгнуть договор, не обращаясь в суд, на основании письменного уведомления об этом (заказным письмом, телеграммой) другой **СТОРОНЫ**.

8. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения **СТОРОНАМИ** по договору своих обязательств.

8.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче *Объекта долевого строительства* или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.7. настоящего договора.

Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта о передаче *Объекта долевого строительства* или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.7. настоящего договора.

8.3. На основании настоящего договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** несет бремя содержания *Объекта долевого строительства* с момента передачи *Объекта долевого строительства* **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с п.5.6, 5.7 настоящего Договора.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан выбрать способ управления многоквартирным домом (ст. 161 ЖК РФ).

В случае если отдельные действия по исполнению настоящего договора от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** совершает другое лицо, в доверенности может быть предусмотрено право поверенного участвовать в принятии решения по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.4. Договор может быть изменен по соглашению **СТОРОН**. Все изменения и дополнения договора оформляются **СТОРОНАМИ** в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора (за исключением изменений, указанных в п.8.6 Договора).

8.5. После заключения настоящего Договора все предыдущие переговоры между **СТОРОНАМИ** и вся переписка теряют силу.

8.6. Каждая **СТОРОНА** обязана известить другую **СТОРОНУ** об изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета и других сведений, имеющих значение для исполнения настоящего договора. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей **СТОРОНЫ** за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения **СТОРОНОЙ** указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

8.7. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.8. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 и ч. 7 ст. 15.4. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.9. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** дает согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактный телефон, адрес электронной почты и иные персональные данные), то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам в целях исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств, предусмотренных ФЗ № 152 от 27.07.2006 года «О персональных данных» и/или договорами, на передачу данных управляющей организации (во исполнение заключенного с ней договора), а также дает согласие на получение информационных и рекламных сообщений по средствам мобильной связи и интернет коммуникаций по телефонам/контактам, указанным при заключении настоящего договора. Данное согласие дается на срок, не превышающий 5 (пяти) лет с момента ввода в эксплуатацию *Объекта долевого строительства*.

8.10. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** гарантирует **ЗАСТРОЙЩИКУ**, что он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит под опекой, попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой; не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего договора.

8.11. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** подтверждает, что до подписания настоящего Договора он:

- был ознакомлен с Проектной документацией, а также с Проектной декларацией строящегося многоквартирного жилого дома, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф> (с учетом изменений, внесенных на дату заключения настоящего Договора);

- **получил** информацию о месте нахождения проектной документации, об ответственном специалисте отдела подготовки проектно-сметной документации, у которого можно ознакомиться с проектной документацией, а также со всеми вносимыми в нее изменениями, и его контактные данные;

- получил всю интересующую его информацию и получил от представителя **ЗАСТРОЙЩИКА** ответы на все заданные вопросы.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подписанием настоящего Договора подтверждает сообщение ему контактной информации, которой он может воспользоваться и задать вновь возникшие вопросы, предъявить претензии в период действия договора и гарантийного срока.

8.12. **ЗАСТРОЙЩИК** доводит до сведения **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** следующую информацию.

На основании договоров технологического присоединения с ресурсоснабжающими организациями для подключения жилого многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040227:15, будут проложены:

- кабельные линии напряжением 0,4 кВ, принадлежащие АО «Орелоблэнерго», которые проложены от существующей трансформаторной подстанции до электрощитовой жилого дома (в том числе по техническому подполью жилого дома);

- наружный газопровод среднего давления, принадлежащий АО «Газпром газораспределение Орел», проложенный до наружной стены жилого многоквартирного дома;

- сети бытовой канализации, принадлежащие МПП ВКХ «Орелводоканал», проложенные от канализационных выпусков из многоквартирного жилого дома до врезки в канализационный коллектор;

- сети водоснабжения, принадлежащие МПП ВКХ «Орелводоканал», проложенные от наружной стены жилого многоквартирного дома до врезки в существующую сеть;

- наружные сети ливневой канализации, в том числе дренаж, принадлежащие Участникам долевого строительства: трубная канализация, проложенная внутри границы участка до места врезки в существующую сеть за границей земельного участка, а также водоотводные лотки, проложенные за пределами границы участка;

- наружные сети связи, принадлежащие Участникам долевого строительства: трубная канализация, проложенная от стены жилого многоквартирного дома до колодца за границей земельного участка, необходимая для подключения слаботочных сетей (интернет, телевидение и т.д.).

8.13. Информация о деятельности **ЗАСТРОЙЩИКА** размещена в сети «Интернет» на сайте: www.zenit-orel.ru.

8.14. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – План объекта долевого строительства

8.15. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, 2 (два) экземпляра передаются **ЗАСТРОЙЩИКУ**, 1 (один) экземпляр – **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, 1 экземпляр – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

9. РЕКВИЗИТЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик

«Строй-Инжиниринг»

302030, Орловская область, г. Орел, ул.

Старо-Московская, д. 10, помещение 7

ИНН/КПП 5751063807/ КПП 575101001

ОГРН 1195749005825

Р/с 40702810610000002868

Орловский РФ АО «Россельскохозяйственный банк»

К/с 30101810700000000751

БИК 045402751

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

фамилия

имя

отчество

подпись

Представитель по доверенности

_____ **И.И. Ларина**