

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № ___/___

г. Орел

«___» _____ 2021 года

СТОРОНЫ:

Участник-1 (Застройщик) – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Технострой» (ОГРН 1205700003354, ИНН 5720024685, КПП 572001001), в генерального директора Величкина Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Участник-2 (Участник долевого строительства) – Ф.И.О. _____.19___ года рождения, паспорт серия _--- № _____ выдан _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, почтовый адрес: _____, с другой стороны, а совместно именуемые Участники, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Проектной документацией и изменений к ней, является жилое помещение – _____ **комнатная квартира**, обозначенная в Плане создаваемого объекта недвижимости под номером _____ (**номер** квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта _____ **кв.м.** (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на _____ **этаже** многоквартирного жилого дома (далее - **Квартира**) по наименованию объекта капитального строительства (согласно разрешению на **строительство № 57-301000-11-2020 от 16 апреля 2020 года**, выданному Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, в том числе, изменений к выданному разрешению на строительство): «Строительство 9-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Орел, ул. Комсомольская, д. 269а» (далее – Жилой дом) и общее имущество в указанном Жилом доме. По проекту **Квартира** имеет балкон площадью _____ **кв.м.** Описание **Квартиры** с указанием ее местоположения на плане создаваемого **Жилого дома** указано в **Приложении №1** к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Участник-2 подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомлен с Проектной декларацией №57-000149 от 02 апреля 2021 года (дата первичного размещения 05 марта 2021 года) строящегося Жилого дома, размещенной на официальном сайте <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства (с учетом изменений, внесенных на момент заключения настоящего Договора), со всеми иными документами, размещенными застройщиком на сайте <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства. **Участник-2** уведомлен о месте размещения **Участником-1** в дальнейшем вносимых изменений в Проектную декларацию, в соответствии с требованиями действующего законодательством РФ (официальный сайт <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства).

1.2. По Договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по Договору именуется **Оплачиваемая Площадь**. **Оплачиваемая Площадь** по Договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0,3, и в целом **Оплачиваемая Площадь** составляет _____ **кв.м.**

1.3 Основные характеристики объекта долевого строительства (**Квартиры**) и Жилого дома указаны в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4 Настоящим **Участник – 2** уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и/или корректировок в

Проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

1.5 При расхождении данных **Оплачиваемой Площади** и данных технического описания на **Жилой дом**, составленный по окончании строительства на момент передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2** производится перерасчет **Цены договора**. Если отклонение **Оплачиваемой Площади Квартiry** от **фактической** площади не превышает 5 %, то перерасчет цены Договора не производится, Если такое отклонение от фактической площади превышает 5%, то стороны осуществляют полный перерасчет цены Договора, производят возврат, либо доплату за всю разницу между **Фактической** и **Оплачиваемой Площадью Квартiry**, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенного в п. 3.1. настоящего Договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.2. Договора). При этом значение **Оплачиваемой Площади** (в том числе значение оплачиваемой площади лоджий, балконов) округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По Договору **Участник-1** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом**, в состав которого входит Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать Объект долевого строительства **без производства внутренних отделочных работ в Квартiry** (в строгом соответствии с положениями Приложения №2 к Договору) **Участнику-2**, который обязуется уплатить указанную в Договоре **Цену договора** и принять Объект долевого строительства в _____ **собственность** по правилам Договора.

2.2. В период строительства или после окончания строительства **Жилого дома** ему присваивается **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора на дату его заключения составляет _____
(_____) **рублей, _____ коп; из расчета _____**
(_____) **рублей за 1 (Один) кв. м. Оплачиваемой площади**
квартиры.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) **рублей, _____ коп;**

За счет кредитных средств сумму в **размере _____ (_____)**
рублей, _____ коп.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 г.). Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19. Почтовый адрес: 302028, г. Орел, ул. Брестская, д.8, кор./счет 3010181060000000681 в отделении г. Воронеж, ИНН 7707083893, БИК 042007681), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № ----- от ----- **2021 года**, заключаемому в г.Орле, между ----- и Банком на срок ----- (-----
-----) **месяца** для целей участия в долевом строительстве Квартiry, далее по тексту – «Кредитный договор», иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

3.2. В **Цену договора** входит возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплата услуг Застройщика.

Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве 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 Дольщика (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Банк эскроу-агент: **Филиал Липецкое отделение №8593 ПАО Сбербанк России, р/с 40702810335000016080, к/с 30101810800000000604, БИК 044206604, ИНН 7707083893, КПП 482543001, ОГРН 1027700132195; телефон 8-800-555-55-50; электронная почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru** (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»)

Депонент: _____;

Размер депонируемой суммы: _____ (_____) **рублей, _____ коп.**

Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до _____.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу:

- собственные средства _____ (_____) **рублей, _____ коп.** - не позднее **3 (ТРЕХ)** рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- кредитные средства Банка _____ (_____) **рублей, _____ коп.** – не позднее **3 (ТРЕХ)** рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик Технострой»**

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика: номер расчетного счета:

Филиал Липецкое отделение №8593 ПАО Сбербанк России, р/с _____, к/с 30101810800000000604, БИК 044206604, ОГРН 1207700055628, ИНН 9729294115, КПП 773101001.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Номинальный счет Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» в Московском банке ПАО «Сбербанк» открывается Участником долевого строительства самостоятельно по своему собственному решению и за свой счет. Застройщик не является участником правоотношений между Участником долевого строительства и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» в связи с открытием, обслуживанием и распоряжением номинальным счетом.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате Договора считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.4. Разница между **Ценой договора** и фактической стоимостью (стоимостью создания объекта долевого строительства) **Квартиры** остается в распоряжении **Участника- 1**.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.

4.1. Участник-1 вправе:

4.1.1 требовать от **Участника-2** оплаты **Цены договора** в сроки и объемах, установленных Договором;

4.1.2 самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели Договора и совершать эти действия;

4.1.3 в случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены Договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по правилам, установленным действующим законодательством и Договором.

4.1.4 образовывать новые земельные участки из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего **Участник-1** вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник-2 подтверждает, что в отношении земельного участка (участков), на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, совершение любых иных действий) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение любых иных действий в отношении земельного участка (участков), в соответствии действующим законодательством РФ, в том числе, на совершение **Участником-1** от имени **Участника – 2** всех необходимых действий для государственной регистрации права собственности (ограничения и/или обременения права) на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения права, права залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Для совершения **Участником-1** указанных выше действий, получения от **Участника-2** дополнительного письменного согласия не требуется.

При наступлении указанных выше обстоятельств, **Участник-1** обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под **Жилым домом**, в котором будет расположен Объект долевого строительства, при этом внесении соответствующих изменения в Договор, подписания с **Участником – 2** дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения не требуется.

4.1.5. Самостоятельно (без согласования с Участником – 2) вносить в Проект Жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что завершение строительства Жилого дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующими нормативам.

4.1.6. Удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче **Участнику – 2** и не передавать его последнему до момента исполнения **Участником – 2** обязательства по оплате **Цены Договора**, в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи **Участником – 1** Объекта долевого строительства у **Участника – 2** имеется просроченная задолженность по Договору.

4.2. Участник-1 обязан:

4.2.1 в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать Объект долевого строительства **Участнику-2** по Акту приема-передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном Договором.

При этом допускается досрочное исполнение Участником-1 указанной обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику-2.

Обязанность передать Объект долевого строительства возникает у **Участника-1** только при условии полной оплаты **Участником-2** **Участнику-1** **Цены договора** и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам Договора;

4.2.2 сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

4.2.3 не менее чем за месяц до наступления окончания срока, указанного в п. 6.1. Договора, направить **Участнику-2** сообщение о завершении строительства (создания) **Жилого дома (Уведомление)** в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Участника-2** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о следующих последствиях бездействия **Участника-2**:

- при уклонении **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства **Участник-1** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2**, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом, риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику-2** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о получении **Участником-2** Уведомления в соответствии с Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником-2** почтовому адресу или вручено **Участнику-2** лично под расписку. Принятие квартиры и оформление права собственности Участника-2 на Квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Участника-2 по Доверенности.

4.2.4. одновременно с Актом приема-передачи передать имеющуюся техническую документацию на Объект недвижимости.

4.3. Участник-2 вправе:

4.3.1 досрочно выплатить **Цену договора**;

4.3.2 при условии выполнения своих обязанностей по Договору получить Объект долевого строительства.

4.4. Участник-2 обязан:

4.4.1 Ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к **Жилому дому**, и предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора;

4.4.2 Уплатить **Цену договора**;

4.4.3 Оформить право собственности на **Квартиру** в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема - передачи.

4.4.4 В установленный в **Уведомлении** срок прибыть по адресу, указанному в **Уведомлении**, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления (в том числе: Доверенность представителя Участника-2)** и принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи;

4.4.5 Нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;

4.4.6 Своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении адреса регистрации (для юридических лиц - места нахождения), почтового адреса, паспортных данных (для юридических лиц - наименования), платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Участника-2**.

4.4.7 В случае необходимости, оформить технический план на Объект долевого строительства

самостоятельно и за свой счет.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. В соответствии с действующим законодательством Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Договора **Участники** обязаны подать Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае если **Участник-2** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации Договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания **Участниками** Договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что **Участник-2** отказался от его заключения и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны **Участника-2**.

5.3. **Участник-1** со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации Договора.

5.4. По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.5. У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме** (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. В том числе, в состав общего имущества в многоквартирном доме, согласно проектной декларации входят: земельный участок, указанный в проектной декларации с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (изменения в отношении данного участка возможны согласно пункта 4.1.4 настоящего договора), помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, крышная котельная, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, цокольный этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Государственная регистрация возникновения права собственности на **Квартиру** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. СРОКИ (строительства, приемки Объекта долевого строительства, гарантийный).

6.1. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома: 3 квартал 2022 года.**

6.1.1. В случае, если плановый срок ввода в эксплуатацию **Жилого дома** будет увеличен, **Участник-1 обязан** разместить Уведомление об увеличении указанного срока в порядке статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на официальном сайте <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства, используемого **Участником-1** для опубликования Проектной декларации, что рассматривается **Участниками**, как надлежащее исполнение обязанности **Участником - 1** положений статьи 6 указанного выше Федерального закона. При этом **Участники** определяют, что при изменении сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома без изменения срока передачи **Квартиры** по настоящему договору, заключение дополнительного соглашения (изменения настоящего договора) между **Участниками** в части изменений срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию не требуется.

6.2. Срок передачи Участником-1 Объекта долевого строительства Участнику-2 – не позднее 31 декабря 2022 года.

При этом, в случае неявки **Участника-2** для приемки **Объекта долевого строительства** (п. 4.4.4. Договора), либо немотивированного отказа (в целях Договора под немотивированным отказом от приемки **Объекта долевого строительства** понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях /бездействиях/ по Договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.4. Договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Объекта долевого строительства**. Кроме того, **Участник-2** обязуется уплатить **Участнику-1** дополнительную неустойку (пени) за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по приемке Объекта долевого строительства в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки приемки Объекта долевого строительства и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери **Участника-1**, вызванные просрочкой со стороны **Участника-2**, в том числе, убытки, связанные с содержанием Объекта долевого строительства) сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате в полном объеме независимо от размера причиненных убытков на счет (в кассу) **Участника-1**, указанный в настоящем договоре.

Убытки и неустойка (пени) исчисляются с момента, когда согласно **Уведомлению Участник-2** обязан был прибыть по адресу, указанному в Уведомлении, для приемки **Объекта долевого строительства**. Взыскание **Участником-1** с **Участника-2** указанных убытков не лишает **Участника-1** права расторгнуть Договор за неисполнение **Участником-2** обязательств по правилам раздела 7 Договора.

6.2.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику-2 является единым для **всех участников долевого строительства**, которым **Участник-1** обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав **Жилого дома**.

В случае переноса (изменения) срока передачи **Участником-1** объекта долевого строительства **Участнику-2**, **Участники** обязаны заключить соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства в течение одного месяца с момента направления **Участником-1** соответствующего уведомления **Участнику-2** в соответствии с положениями части 2 статьи Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При переносе (изменении) срока передачи объекта долевого строительства, обязанность заключения соглашения об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства, является свободным волеизъявлением **Участников** (свобода договора) и не является для **Участников** настоящего Договора понуждением к заключению договора, не нарушает их прав и законных интересов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Участник-2 подтверждает и дает согласие на право **Участника-1** единожды в одностороннем порядке перенести срок передачи объекта долевого строительства на срок, не превышающий более чем на шесть месяцев, срок, указанный в абзаце 1 пункта 6.2. настоящего Договора. При этом, **Участник-2** обязан заключить соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства в течение одного месяца с момента направления **Участником-1** соответствующего уведомления **Участнику-2** в соответствии с положениями части 2 статьи Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, на условиях Договора.

6.3.1. При наличии нарушений по качеству построенного объекта долевого строительства **Участник-2** в порядке части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вправе

потребовать от **Участника-1** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Основанием для применения настоящего пункта Договора является мотивированное с фактическим обоснованием заявление **Участника-2** в адрес **Участника-1**. По отдельному соглашению **Участники** могут согласовать иной способ устранения недостатков из предусмотренных частью 2 статьи 7 вышеуказанного Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта долевого строительства**, равен **3 (Трем) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Участник**, не исполнивший своих обязательств или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому **Участнику** предусмотренные действующим законодательством и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа, пени).

7.2. Участник-2 в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

7.2.1. По требованию **Участника-2** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

При этом для целей Договора (настоящего пункта Договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Квартиры**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1. настоящего Договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные. **Участник -1** имеет право на одностороннее внесение изменений в проектную документацию в части изменения этажности **Жилого дома** и иных его характеристик при условии сохранения характеристик **Квартиры**.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Участник-1** от исполнения настоящего Договора, предусмотренных действующим законодательством, **Участник-1** вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику-2** в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником-2** такого требования и при наличии у **Участника-1** сведений о получении **Участником-2** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному или почтовому адресу **Участник-1** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 7.4. настоящего договора.

7.4. В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», требование о выплате неустойки возникает у **Участника-2** не ранее, чем по истечении шести месяцев с момента подписания **Участниками** акта приема – передачи **Квартиры**, в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ ДОМОМ.

8.1. Учитывая, что в соответствии с п. 1, 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а **обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица**, принявшего от застройщика после выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, **с момента такой передачи**, и **Участник-2** осуществляет фактическое пользование **Квартирой**, в том числе, имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., то является правомерным то, что **Участник-2** обязуется вносить плату за **Квартиру** (плату за содержание и ремонт **Квартиры**, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и оплачивать оказываемые ему коммунальные услуги по фактическому пользованию, с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**.

При этом, **Участник-2** на момент подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязуется заключить договоры с соответствующими организациями - поставщиками ресурсов, организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

8.2. Управление Жилым домом после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию осуществляется по правилам Раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. После заключения Договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.

9.2. Уступка **Участником-2** 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. При этом уступка прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации.

Уступка **Участником-2** прав требований по Договору допускается с момента заключения Договора до момента подписания **Участниками Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** лишь по письменному согласованию с **Участником-1**. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства **Объект долевого строительства** подлежит передаче **Участнику-2**.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка (при наличии Кредитного договора), полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку **Участником-1** или **Участником-2**. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от **Участника – 2 (Заемщика)** полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору (при его наличии). Ответственность за несвоевременное внесение платежей, по правилам настоящего Договора, возлагается на **Участника-2**.

Участники признают, что личность **Участника – 2** имеет существенное значение для **Участника - 1**. В случае совершения **Участником – 2** уступки по Договору без письменного согласия **Участника – 1**, **Участник – 1** вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п. 5 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ. **Участник – 1** также вправе потребовать от **Участника – 2** уплаты штрафа в размере десяти процентов от Цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере двадцати процентов от размера (суммы) уступленных требований, потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требования, совершаемые **Участником – 2** (новым Участником) осуществляются при условии обязательного письменного согласия **Участника -1** с соблюдением всех иных положений настоящего пункта Договора.

Участники установили, что уступка прав требования **Участником – 2** к **Участнику – 1** по

неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

9.3. Участник-2 не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе, работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Участнику-2** по **Акту приема-передачи Объекта долевого строительства**. В случае не выполнения **Участником-2** вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, **Участником-2** обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить **Участнику-1** стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры**. **Участник-1** вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры** из средств, внесенных, **Участником-2** в качестве оплаты Цены договора.

9.4. Участник-1 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 требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

9.5. В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из Договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

9.6. Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем направления заказным письмом с уведомлением по почтовым адресам каждого из **Участников**, указанным в Договоре. При этом **Участник-2** считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

9.7. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.

9.8. Строительство **Жилого дома** осуществляется на:

- Земельном участке, общей площадью 2516,96 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 9-15 этажей (за исключением технического), кадастровый № 57:25:0020705:46, расположенном по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Комсомольская, д.269а. Земельный участок принадлежит **Участнику - 1** на праве собственности.

Подписывая настоящий Договор, **Участник – 2** как залогодержатель, дает согласие на совершение **Участником – 1** сделки по передаче прав и обязанностей застройщика третьему лицу - новому застройщику на всех тех же условиях, что и настоящий Договор, а также при условии его соответствия требованиям действующего законодательства (при этом получения дополнительного письменного согласия от **Участника-2** не требуется).

9.9. Заключение настоящего Договора **Участник – 2**, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных **Участнику – 1** и дает согласие на их обработку **Участником – 1**.

Целью обработки персональных данных **Участника – 2** является заключение и исполнение **Участниками** настоящего Договора, в котором **Участник - 2**, как субъект персональных данных, является стороной.

В перечень персональных данных **Участника – 2**, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят следующие персональные данные **Участника - 2**: фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства, данные документа удостоверяющего личность, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии).

Участник – 2 выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет

осуществлять обработку персональных данных **Участника – 2** по поручению **Участника – 1**. В целях исполнения договорных обязательств **Участник – 2** дает согласие **Участнику – 1** на передачу персональных данных **Участника – 2** следующим организациям: ПАО «Сбербанк», управляющая компания, в управлении которой будет находиться Жилой дом после ввода его в эксплуатацию, регистрирующему органу, а также иным организациям/учреждениям.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение, обновление, изменение, использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Управление Росреестра по Орловской области), Публично – правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и указанным в настоящем Договоре третьим лицам по поручению **Участника – 1** для целей заключения настоящего Договора и его исполнения, а также для разработки стратегии повышения эффективности продаж квартир в Жилом доме. Способы обработки автоматизированные и/или неавтоматизированные.

Срок, в течение которого действует согласие **Участника – 2** на обработку его персональных данных по настоящему Договору составляет пять лет с момента подписания **Участниками** настоящего Договора. **Участники** установили, что **Участник – 2** может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, установленном ФЗ «О персональных данных».

9.10. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** подлинных экземплярах, которые подаются в регистрирующий орган.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник-1:

ООО «Специализированный застройщик Технострой»

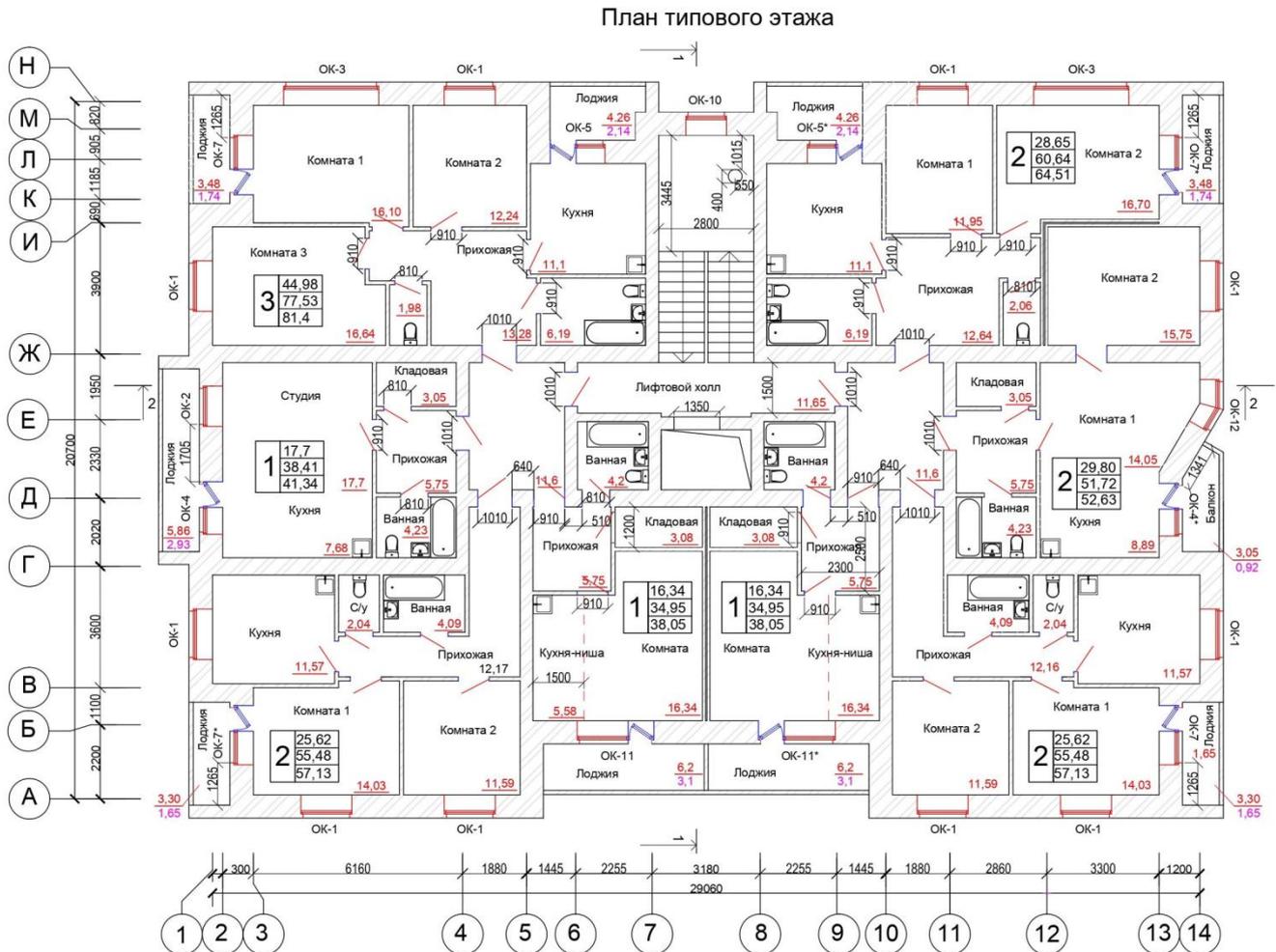
Генеральный директор _____ *Величкин А.А.*
М.П.

Участник-2:

(Ф.И.О. полностью и подпись)

телефон: _____

**Местоположение объекта долевого строительства (квартиры № _____) на плане этажа
создаваемого Жилого дома**



Участник-1:

Директор _____

А.А. Величкин

М.П.

Участник-2:

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____/____ от ____ _____ 2021 года

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
подготовленного к передаче Участнику-2 после ввода Жилого дома в эксплуатацию (в соответствии с утвержденным проектом и условиями Договора)**

Вид Жилого дома	Многokвартирный дом
Назначение Жилого дома	Жилой
Количество жилых этажей	___ этажей
Общая площадь Жилого дома	_____ кв.м
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	Не классифицируется
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение (Квартира)
Место нахождения Квартиры	Этаж ____, номер _____ (номер квартиры может быть изменен в соответствии с п.1.1. настоящего договора)
Количество жилых комнат	(двухкомнатная)
<u>Площадь квартиры:</u> Общая площадь Оплачиваемая площадь	____ кв.м ____ кв.м
<u>Площадь комнат, вспомогательных помещений, балконов:</u> Комната Комната Кухня Прихожая Туалет Ванная Балкон	____ кв.м ____ кв.м ____ кв.м ____ кв.м ____ кв.м ____ кв.м ____ кв.м
<u>Стены:</u> Несущие Ограждающие	Железобетонные Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
<u>Перегородки:</u> Межквартирные Межкомнатные Санузел	Кирпичные Кирпичные Кирпичные

Участник-1:

Директор _____

А.А. Величкин

М.П.

Участник-2: