

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № А/О-

г. Воронеж

«__» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Первая строительная компания – «Северный», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Ступина Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданка РФ** _____, года рождения, паспорт, выдан года, код подразделения, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Объект недвижимости – ЖК «Навигатор» Многоквартирный многоэтажный жилой дом будет расположен на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 35с; кадастровый номер 36:34:0203009:12659, площадью 12 320 кв. м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве прав собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество «12» мая 2021 г. сделана запись регистрации № 36:34:0203009:12659-36/069/2021-8.

Указанный адрес Объекта долевого строительства является строительным адресом. По окончании строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекту долевого строительства будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора в частности являются следующие документы:

- Разрешение на строительство № 36-RU36302000-053-2022 от «22» апреля 2022 г.

- Проектная декларация, которая включает в себя информацию о застройщике и о проекте строительства (далее по тексту «Проектная декларация»), размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет" на сайте: <http://нашаквартира.рф>; <https://наш.дом.рф>). Подписание настоящего Договора означает ознакомление Участника долевого строительства с проектной декларацией, а также то, что У участника долевого строительства отсутствуют какие-либо вопросы по проектной декларации, проектная декларация полностью понятна.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

1.4. Объекты долевого строительства (далее – Объект, Объект долевого строительства) – **жилое помещение (однокомнатная квартира)** общей площадью ориентировочно **кв. м.** (включая площадь неотапливаемых помещений (лоджий/балконов): коэффициент 0,5/0,3), **кв. м.** (включая площадь неотапливаемых помещений (лоджий/балконов)), расположенное в многоквартирном доме, в осях _____, на **5 (пятом) этаже** (секция - **1**, номер на площадке - **9**, строительный номер - **51**), а также общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Техническая характеристика Объекта долевого строительства указана в п. 1.6. настоящего Договора. Расположение Жилого помещения указано в Приложение №1 к настоящему Договору.

1.5. В силу закона, обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

1.6. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства будет иметь следующую комплектацию: на входе в квартиру установлена входная дверь с внутренним замком; межкомнатные двери отсутствуют; наружные стены квартиры оштукатурены; межкомнатные и межквартирные стены не оштукатурены; установлены окна и балконные двери со стеклопакетами; стяжка по полу отсутствует; приборы отопления установлены и подключены к системе отопления; выполнен монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения без горизонтальных трубных разводов; отводы включают счетчик воды и шаровой кран; сантехническое оборудование (ванны, умывальники, раковины, унитазы, мойки) не устанавливаются; стояки канализации выполнены с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов; выполнена поквартирная разводка электрических сетей с выпусками электропроводки; электрические плиты не устанавливаются; слаботочные системы - в объеме проекта; остекление лоджий предусмотрено.

В отношении счетчиков воды, шаровых кранов и электрического счетчика действуют гарантийные обязательства, установленные заводом-изготовителем.

1.7. Стороны допускают уточнение площади Объекта долевого строительства, на дату получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и/или на дату обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации и/или на дату подписания Сторонами передаточного акта. В случае увеличения или уменьшения общей площади Объекта долевого строительства менее чем на 5 кв.м. перерасчет цены Объекта долевого строительства не производится.

1.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также Права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

2.1. Планируемый срок окончания строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2025 г. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 1 квартала 2026 г. Обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, возникает с даты подписания с Застройщиком передаточного акта. Застройщик вправе не осуществлять подписание передаточного акта, в случае наличия у Участника долевого строительства задолженности перед Застройщиком по настоящему Договору, при этом Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за нарушение срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего договора, а обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику Долевого строительства является встречным по отношению к исполнению обязательства Участника долевого строительства по погашению задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору.

Застройщик письменно, не позднее, чем за месяц до начала срока передачи Объекта долевого строительства, который будет указан в Уведомлении Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в пределах срока, указанного в абзаце 1 п. 2.1. настоящего Договора, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а Участник долевого строительства в течение срока, указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан прибыть к Застройщику, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, а также договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта долевого строительства и многоквартирного дома с организацией, обслуживающей указанный многоквартирный дом.

В случае, если в соответствии с абзацем 2 п. 2.1. настоящего Договора Застройщик готов досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, то Застройщик письменно, не позднее, чем за месяц до начала срока передачи Объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с указанием срока передачи Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства в течение 60 календарных дней с даты начала срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть к Застройщику, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, а также договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта долевого строительства и многоквартирного дома с организацией, обслуживающей указанный многоквартирный дом.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства; неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Кроме того, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от

Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства; не явка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в сроки установленные в настоящем договоре или в соответствии с ним, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив Участнику долевого строительства уведомление по почте заказным письмом с описью вложения или вручив лично. Указанное право возникает у Застройщика не зависимо от истечения срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора или срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении при досрочном исполнении Застройщиком своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора, при этом какие-либо дополнительные выплаты Застройщиком Участнику долевого строительства, в том числе проценты за пользование указанными денежными средствами не производятся. Настоящий договор считается расторгнутым или с даты получения Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, или, если Участник не получает уведомление об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу - по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты отправления соответствующего уведомления Застройщиком.

2.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, письменно согласованный с Участником долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет оформляет право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Цена договора, сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства № 1 с округлением до одного рубля составляет _____ (_____) **рублей**. Участник долевого строительства обязуется перечислить сумму _____ (_____) **рублей 00 копеек** на счет эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.2. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1., осуществляется путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в АО "Банк ДОМ.РФ" (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

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

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

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

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон: 8-800-775-8686

Участник долевого строительства - Депонент – _____ .

Размер депонируемой суммы составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.3. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 31.03.2026 г.

3.4. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее 3 рабочих дней после уведомления Застройщиком, подписать договор счета эскроу в отделении Банка.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

3.5. Для получения Застройщиком на расчетный счет денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, находящегося в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

3.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на его счет, указанный при открытии счета эскроу, как возвратный счет, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 3.5. настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.7. ЕСЛИ ИПОТЕКА!!!! В соответствии со ст. 77, ст.77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. обеспечить строительство многоквартирного дома своими силами и/или с привлечением других лиц.

4.1.2. получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.3. передать участнику долевого строительства объект долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, с учетом раздела 2 настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. осуществить оплату в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. не производить перепланировку и реконструкцию Объекта долевого строительства без письменного разрешения Застройщика до подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.3. принять объект долевого строительства в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

4.2.4. уведомлять Застройщика об изменении своих адреса и реквизитов, в течение 7 рабочих дней с даты таких изменений, в этом случае подписывается дополнительное соглашение к настоящему договору. В случае не уведомления об изменении своих адреса и реквизитов и до регистрации в органе государственной власти, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подписанного Сторонами соответствующего дополнительного соглашения, направление корреспонденции осуществляется Застройщиком по указанным в настоящем договоре адресу и реквизитам считается надлежащим.

4.2.5. После подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, Участник долевого строительства обязан заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта в соответствии с требованием статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. А также самостоятельно оплачивать расходы, связанные с эксплуатацией, обслуживанием, содержанием (текущий и капитальный ремонт Объекта), оплате коммунальных услуг согласно договору, заключенному между Участником долевого строительства и организацией, осуществляющей управление домом. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставления жилищно-коммунальных услуг после подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, не освобождает Участника долевого

строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

4.2.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по оплате нотариального удостоверения настоящего Договора, расходы, связанные с осуществлением регистрации права собственности на Объект долевого строительства через нотариуса, иные расходы, связанные с нотариальным удостоверением, а также любые иные расходы, связанные с настоящим договором, которые не были предусмотрены действующим законодательством РФ на дату подписания настоящего Договора. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет все необходимые и достаточные действия по нотариальному удостоверению настоящего Договора, осуществлению регистрации права собственности на Объект долевого строительства через нотариуса.

4.2.7. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Договора долевого участия зарегистрировать Договор в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник долевого строительства принимает на себя все обязательства в части расходов, связанных с заключением дополнительных соглашений (в т.ч. и в связи с расторжением Договора), а также осуществляет все необходимые действия и несет все расходы, связанные с оформлением Объекта долевого строительства в собственность.

4.3. Участник долевого строительства выражает согласие на использование общего имущества объекта недвижимости, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, в том числе, посредством размещения наружной рекламы Застройщиком либо иным лицом, которому Застройщик передаст по своему усмотрению права на использование такого имущества посредством размещения рекламы, как в период строительства, так и в период эксплуатации жилого дома.

4.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящимся объектом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Застройщику на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

4.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений, дополнений в договор аренды земельного участка, указанный в п.1.2. настоящего Договора с целью разделения, выделения земельного участка и других необходимых действий для выполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору.

4.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

5. Уступка прав требований по настоящему Договору

5.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается:

- после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований настоящего Договора;

- после получения Участником предварительного письменного согласия банка, предоставившего Участнику кредитные средства для оплаты Цены договора (при наличии кредитного договора). Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия такого банка совершать уступку, отчуждать, обременять какими-либо иными обязательствами принадлежащие ему (им) права по данному договору.

5.1.1. Перевод долга Участником долевого строительства на нового участника долевого строительства осуществляется только с письменного согласия Застройщика и банка, указанного в п.5.1. настоящего Договора. Для получения согласия Застройщика Участник долевого строительства направляет Застройщику сведения, в форме проекта сделки по уступке прав требований по настоящему договору с переводом долга, в котором обязательно должно быть указано о предполагаемом новом участнике долевого строительства, стоимости сделки о переводе, порядке оплаты и погашении долга.

5.1.2. В течение 7 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта

долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. Подписание Участником долевого строительства с новым Участником долевого строительства сделки по уступке прав требований по настоящему Договору, означает, что новый участник долевого строительства считается получившим подлинник настоящего Договора и ознакомленным с ним, в частности с п. 1.2. и п. 8.2. настоящего Договора, а также с текстом Проектной декларации, и подтверждает отсутствие у нового участника долевого строительства каких-либо вопросов, замечаний к настоящему договору и Проектной декларации, смысл настоящего Договора и Проектной декларации новому участнику долевого строительства понятен.

5.4. В любом случае, в течение 7 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае неисполнения Участником долевого строительства положений настоящего пункта сделка по переуступке прав требования между Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства является недействительной.

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

5.6. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п.1.1. настоящего Договора) не допускается.

6. Гарантии качества

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является получение разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, выданного уполномоченным органом.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен/создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;

в срок, согласованный Сторонами, при условии подтверждения указанных в настоящем пункте отступлений вступившим в законную силу решением суда или третьим лицом (экспертной организацией), выбранным Сторонами по взаимному согласованию, оформленному в письменной форме.

6.3. Участник долевого строительства с проектной документацией и правилами эксплуатации Объекта долевого строительства ознакомлен.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику по передаточному акту.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах Объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его части, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8. Правовое обоснование Договора.

Ответственность за нарушение обязательств по Договору

8.1. Настоящий Договор заключается в целях урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные ей убытки сверх неустойки.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах: один Застройщику, один Участнику долевого строительства.

9.2. Настоящий договор и Проектная декларация прочитаны Участником долевого строительства, поняты им в полном объеме, каких-либо вопросов к тексту настоящего Договора и к тексту Проектной декларации Участник долевого строительства не имеет, последствия не соблюдения настоящего Договора участнику долевого строительства понятны. Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен одной из Сторон под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, злостного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не является Договором, который одна из Сторон была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

9.3. Все споры между сторонами по настоящему договору подлежат рассмотрению судом.

10. Приложения к Договору

10.1. Приложение №1: Перечень жилых помещений, причитающихся Участнику долевого строительства.

Приложение № 2: Проектные характеристики Многоквартирного дома, Проектная характеристика квартиры (жилого помещения).

Приложение №3: Правила выполнения отделочных работ в квартире. Переустройство, перепланировка.

11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ООО «СЗ «ПСК – «СЕВЕРНЫЙ»

Адрес: 394087, Воронежская обл., г. Воронеж, ул.

Ломоносова, д. 84, пом 1/7, оф. 7

ИНН 3666249388

КПП 366601001

ОГРН 1203600025199

р/с 40702810400470011834 в АО "Банк ДОМ.РФ"

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

Электронная почта: nashakvartira@bk.ru

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ , _____ года рождения, паспорт, выдан _____ года, код подразделения, зарегистрированный по адресу: _____

_____/./

Генеральный директор _____/Ступин Н.А./

Проектные характеристики Многоквартирного дома

1	Вид	Многоэтажный многоквартирный жилой дом
2	Назначение	Жилые объекты для постоянного проживания. Встроенные помещения общественного назначения (в соответствии с приложением В СП 54.13330.2016 с Изм.№ 1,2,3) – запроектированы на 1 этаже здания
3	Количество этажей	Надземные: Секция 1 – 27 этажей Секция 2 – 27 этажей Подземные – 1 этаж (паркинг)
4	Общая площадь	36384,52 кв.м
5	Материал наружных стен	Наружные стены выполнены из мелкоштучных каменных материалов
6	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7	Класс энергоэффективности	В
8	Сейсмостойкость	Дополнительные мероприятия по определению сейсмостойкости проектируемых зданий не требуется, согласно отчету по геологическим изысканиям (6 менее баллов)

Проектная характеристика квартиры (жилого помещения) Объект долевого строительства

Строительный номер помещения			
Этаж			
Оси			
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.			
Планируемая общая площадь (включая площадь балконов/ лоджий: коэффициент 0,3/0,5), кв.м.			
Планируемая общая площадь (включая площадь балконов/ лоджий), кв.м.			
Техническое состояние на момент сдачи		Черновая отделка	
№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1	Комната		
2	Кухня		
3	Совмещенный санузел		
4	Холл		
5	Лоджия		

Подписи сторон

Застройщик:
ООО «СЗ «ПСК – «СЕВЕРНЫЙ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор _____/Ступин Н.А./

_____ /./

Правила выполнения отделочных работ в Квартире. Переустройство, перепланировка.

1. Лица, привлекаемые Участником долевого строительства для выполнения отделочных работ (далее - «работы»), должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, спискам. При этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения работ.

При нарушении привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима и (или) правил выполнения работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Участником долевого строительства лицами иным жильцам и (или) их имуществу.

Участник долевого строительства и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2 часы;
- соблюдать тишину в ночное время;
- не причинять беспокойства иным жильцам;
- не допускать складирование строительного мусора за пределами Квартиры. Строительный мусор складировается в месте, отведенном для этого эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом;
- осуществлять перевозку строительных материалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила.

2. Время проведения работ, если они нарушают тишину и покой иных жильцов: с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00. В выходные дни указанные работы не проводятся.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры, в том числе указанные в п. 5, 6, 7 настоящих Правил, могут проводиться только после оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру.

4. До проведения работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов, фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

5. До проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

6. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения между эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, или Участником долевого строительства договора с ресурсоснабжающей организацией. При этом Участник обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, ресурсоснабжающей организацией, организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами и (или) организациями. В случае необходимости установки в Квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы и т. п.) Участник долевого строительства обязуется получить соответствующее согласование. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию (разрешение) на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предоставляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист с

указанием адреса; копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений; пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

7. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольные переустройство и (или) перепланировку Квартиры, несет предусмотренную законодательством РФ ответственность. В случае если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с самовольными переустройством и (или) перепланировкой Квартиры, не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи Квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника Квартиры обязанности по приведению ее в исходное (проектное) состояние.

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО «СЗ «ПСК – «СЕВЕРНЫЙ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор _____/Ступин Н.А./

_____/./