

ДОГОВОР N ____
долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома

г. Воронеж

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СТАРТ ИНВЕСТ» (ИНН 3666256113, КПП 366601001, ОГРН 1133668031200, место нахождения: 394049 г. Воронеж ул. Юных натуралистов, д. 1Б, р/с 40702810300470011808, в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266, БИК 044525266) в лице генерального директора Поповой Людмилы Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, _____ г.р., паспорт _____, выдан _____ г.
_____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуем(ый)(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок: кадастровый номер 36:34:0305009:3, площадь 1 853 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Туполева, 21а и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании разрешения на строительство от 18.01.2022г. № 36-RU36302000-001-2022, выданного Администрацией городского округа город Воронеж.

Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом (жилой комплекс «СТАРТ», расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, 21а, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, 21а.

Объект долевого строительства - жилое (нежилое) помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в соответствии с Планом объекта долевого строительства.

План объекта долевого строительства - отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (основные характеристики многоквартирного дома), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения).

Согласно проектной документации сейсмостойкость в соответствии с СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» по списку населенных пунктов г. Воронеж, определяется как «не сейсмоопасный» (до 6 баллов). Класс энергоэффективности – В.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Общее имущество объекта недвижимости – ст. 36 Жилищного кодекса РФ – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в

которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Участники долевого строительства - граждане или юридические лица, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.2. Для заключения настоящего договора Застройщик подтверждает, что имеет:

- Право собственности на земельный участок площадью 1 853,0 кв.м., кадастровый номер 36:34:0305009:3, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Туполева, 21а, о чем в ЕГРП 24.03.2021 г. сделана запись регистрации № 36:34:0305009:3-36/069/2021-7.

- Разрешение на строительство от 18.01.2022 г. № 36-RU36302000-001-2022, выдано Администрацией городского округа город Воронеж;

- Проектную декларацию, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., в офисе Застройщика ООО СЗ «СТАРТ ИНВЕСТ», расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Ленинградская, д.2, оф. 511В, а также на сайте: zhk-start.ru; наш.дом.рф.

- положительное заключение негосударственной экспертизы № 36-2-1-3-061228-2021 от 19.10.2021г. проектной документации и результатов инженерных изысканий объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом (жилой комплекс «СТАРТ»), расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, 21а», выдано Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная негосударственная экспертиза», Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и(или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU 611997 от 27.04.2021г.

Обеспечение исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве в силу закона обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

1.3. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости – жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства – жилое (нежилое) помещение (в частности), с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, проектными планировками размещения помещений, дверных проемов и оконных блоков Объекта долевого строительства, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20,21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иными законами Российской Федерации.

1.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора одна Сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости — **многоквартирный жилой дом (жилой комплекс «Страт», расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, 21а, строительство которого**

осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, 21а, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены Объекта долевого строительства передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая Сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

- Проектный этаж – _____
- Количество комнат – _____
- строительный номер квартиры – _____
- Общая проектная площадь (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) – _____ кв.м.
- Проектная площадь (жилая) – _____ кв.м.
- Площадь помещений вспомогательного использования: кухня – _____ кв.м., санузел совмещен – _____ кв.м., кладовая – _____ кв.м., передняя – _____ кв.м., лоджия (без учета коэффициента 0,5) – _____ кв.м.

- План объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами и определяются сторонами настоящего договора в Технической характеристике (Приложение №1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью).

2.4. Стороны допускают отклонение проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и проведения технической инвентаризации органами и лицами, уполномоченными на осуществление кадастровой деятельности.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2. настоящего договора, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, полученной путем деления величины Цены договора на проектную общую площадь Объекта долевого строительства, в случае единовременной уплаты Участником долевого строительства всей Цены договора.

2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.6. Срок ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства – II квартал 2024 года.

2.7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

3.3. Цена настоящего договора определяется как произведение размера общей проектной площади подлежащего передаче Объекта (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) на стоимость 1 кв. м. общей проектной площади подлежащего передаче Объекта. Стоимость одного квадратного метра составляет 82 000,00 руб.

3.4. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2. осуществляется путем перечисления собственных и кредитных денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в АО «БАНК ДОМ.РФ.» (далее Банк) следующим образом:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей
Участник долевого строительства вносит на счет эскроу не позднее 3 (трех) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

Место нахождения Банка: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, КПП 770401001, ОКПО 17525770

Корреспондентский счет 30101 8103 4525 0000266, открыт в подразделении:
в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266

тел. 8 (495) 775-86-86

эл. почта Escrow@domrf.ru

–Участник долевого строительства- Депонент – _____

3.5. Обязанность Участников долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления 100 % цены договора на открытый в Банке счет эскроу.

3.6. Для заключения договора счета эскроу Застройщик направляет в Банк индивидуальные условия договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания такого договора.

3.7. Участник долевого строительства-Депонент обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в отделении Банка или в мобильном приложении.

3.8. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок не более 6 (шести) месяцев с даты выдачи Застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.9. Для получения Застройщиком на расчетный счет денежных средств, находящихся на счете эскроу, последний предоставляет в Банк заверенную копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.10. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства его лицевой счет в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 3.9 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.

3.11. 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 Участником 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.

3.12. Цена настоящего договора является фиксированной и изменению Сторонами в одностороннем порядке не подлежит при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства условий пункта 3.4. настоящего договора.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению сторон.

3.13. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, дальнейшее финансирование строительства осуществляется Участником долевого строительства с учетом п. 3.14 настоящего Договора.

3.14. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения очередного платежа по настоящему Договору (т.е. нарушение срока внесения очередного платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. При

этом расторжение Договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Участником долевого строительства в счет Цены Договора, будет произведен Банком без индексации и начисления процентов за пользование средствами Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора и погашения соответствующей регистрационной записи в Росреестре.

3.15. Цена настоящего договора, указанная в пункте 3.2. настоящего договора, не является окончательной в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежа, указанного в п. 3.4. настоящего договора. При нарушении вышеуказанных сроков стороны вправе пересмотреть стоимость Объекта долевого строительства и, соответственно, общую Цену договора. Участник долевого строительства, до окончания срока строительства (п. 2.6 договора), обязан возместить Застройщику разницу между увеличенной Ценой договора и уплаченной согласно п. 3.4. договора. При этом дополнительным соглашением к настоящему договору изменяется п.п. 3.2, 3.4. договора и регистрация изменений в настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Воронежской области осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания указанного дополнительного соглашения. При отказе Участника долевого строительства от возмещения разницы, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке без возмещения каких-либо убытков Участнику долевого строительства. При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Участником долевого строительства в счет Цены Договора, будет произведен Банком без индексации и начисления процентов за пользование средствами Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора и погашения соответствующей регистрационной записи в Росреестре в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.16. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в Цену Договора не включены.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. После сдачи объекта госкомиссии направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.4. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта

долевого строительства.

4.1.7. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.8. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.4. настоящего Договора, внести денежные средства на счет эскроу, открытый в Банке.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. В срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подписания разрешения о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию, независимо от подписания передаточного акта, заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта долевого строительства с определенной Застройщиком Управляющей организацией и/или ТСЖ, и с момента подписания передаточного акта, обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию текущему и капитальному ремонту Объекта долевого строительства, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией) пропорционально доле Участника долевой собственности в общей площади Объекта недвижимости. Расходы на содержание и ремонт Объекта долевого строительства, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, а также условиям договора, заключенного между Участником долевого строительства и Управляющей организацией.

4.2.5. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на залог (в том числе последующий) земельных участков, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора, любым третьим лицам, включая кредитные организации и Банки, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) по настоящему Договору.

4.2.6. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом недвижимости, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством Объект недвижимости. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под объектом недвижимости, может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

4.2.7. Участник долевого строительства согласен с тем, что Объект недвижимости, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

4.2.8. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.2.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с

действующим законодательством РФ.

4.2.10. Участник долевого строительства не возражает против осуществления Застройщиком поэтапной застройки территории Объекта строительства в течение всего периода строительства в соответствии с разработанной и утвержденной проектной документацией, а также беспрепятственного доступа к объектам инженерно-технического обеспечения на момент строительства и в последующем.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприёмки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.3. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке.

5.4. Участник долевого строительства не вправе:

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 30 (тридцать) процентов от цены, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

5.4.3. Без согласования в установленном порядке не производить установку кондиционеров на фасаде Объекта недвижимости, в связи с тем, что это приведет к ухудшению внешнего вида фасада и нарушению авторских прав проектной организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Участник долевого строительства на основании ч.6 ст.5 Федерального закона № 214-ФЗ, уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участником долевого строительства объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом Договора неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. 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, уплаченных Участнику долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Застройщик обязуется в срок не позднее 6 (шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору передать участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи, который подписывается сторонами.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10

(десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных частью 1 ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г.

9.2. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от исполнения договора во внесудебном порядке при условии надлежащего исполнения Застройщиком требований закона и своих обязательств перед Участником в соответствии с настоящим Договором.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных частями 4 и 5 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. Договор уступки прав требования подлежит обязательной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

11.6. Справка торгово-промышленной палаты или иного уполномоченного органа будет служить достаточным доказательством наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО СЗ «СТАРТ-ИНВЕСТ»

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/Л.В. Попова/
