

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Воронеж

«__» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Строительная Компания «Форпост», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Обыденных Тамары Александровны**, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ «__» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельных участках **кадастровые номера: 36:34:0210002:659 и 36:34:021000:31**, многоэтажный многоквартирный жилой дом (далее по тексту Договора «**Многоэтажный многоквартирный жилой дом**», «**Жилой дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, указанный в п.1.3. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоэтажного многоквартирного жилого дома по Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, подтверждают следующие документы:

1.2.1. Земельный участок (п. 1.1. Договора) площадью **5 978,0 кв.м**, кадастровый номер: **36:34:0210002:659**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Лидии Рябцевой, 42** принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 36:34:0210002:659-36/069/2021-3 от 15.12.2021 г.

1.2.2. Земельный участок (п. 1.1. Договора) площадью **1 917,0 кв.м**, кадастровый номер: **36:34:0210002:31**, расположенный по адресу: **Воронежская область, г. Воронеж, ул. Лидии Рябцевой, 42** принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 36:34:0210002:31-36/091/2021-9 от 14.12.2021 г.

1.2.3. Разрешение на строительство № 36-34-091-2022 от 19.10.2022 г. выдано Застройщику Администрацией городского округа город Воронеж.

1.2.4. Проектная декларация, опубликованная и предоставленная в соответствии ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена на интернет-сайте: **www.наш.дом.рф**.

1.3. **Объектом долевого строительства** по Договору является **квартира** (далее по тексту Договора «**Квартира**»), расположенная в строящемся Многоэтажном многоквартирном жилом доме по адресу: **Воронежская область, город Воронеж, ул. Лидии Рябцевой, д.42**.

1.3.1. Основные характеристики многоэтажного многоквартирного жилого дома:

1. Вид дома: многоэтажный многоквартирный жилой дом.
2. Этажность: 18
3. Общая площадь дома: 15 242,22 кв.м
4. Каркас здания – монолитный железобетонный. Плиты перекрытия – из бетона толщиной 200 мм. Стены надземной части: кладка из газосиликатных блоков, толщиной 300 мм с эффективным утеплением.
Перегородки в квартирах выполнены из гипсовых пазогребневых блоков, перегородки в санузлах – из гипсовых пазогребневых гидрофобезированных блоков. Межквартирные перегородки предусмотрены из газосиликатных блоков толщиной 250 мм.
5. Класс энергоэффективности: С+
6. Сейсмостойкость: в соответствии с СП 14.13330.2018 актуализированная редакция СНиП II-7-81*«Строительство в сейсмических районах», по списку населенных пунктов г. Воронеж определяется как «несейсмоопасный». Степень сейсмической опасности по картам ОСР-2016: А -, Б -, С 6.

1.3.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры):

1. Секция (подъезд): ___
2. Этаж: __ (___)
3. Строительный номер: № ___
4. Назначение Квартиры – жилое помещение
5. Количество комнат в Квартире: __ (___)
6. Проектная площадь комнат(ы): ___ кв.м.
7. Наличие вспомогательных помещений в Квартире (а также балконы, лоджии, веранды, террасы и т.д.) и их площади: кухня: _____ кв.м, коридор, прихожая: _____ кв.м, совмещенный с/у: _____ кв.м, лоджия/балкон(с применением коэффициента 0,5/0,3): ___ кв.м.
8. Общая проектная площадь: _____ кв.м.
9. Общая проектная площадь без учета лоджии/балкона: _____ кв.м.

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного жилого дома определяется в **Приложении № 1** к Договору.

Площади, указанные в данном пункте Договора являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение фактической площади Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства Многоэтажного многоквартирного жилого в соответствии с данными технической экспликации, выданными уполномоченной организацией, с которой у Заказчика заключен договор. Строительный номер не является окончательным номером Квартиры и может быть изменен после ввода Многоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию при его кадастровом учете.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства по условиям Договора, передается без отделки с выполнением следующих видов работ:

№ п/п	Наименование	Наличие или отсутствие
1	Жилые комнаты, Коридор (кладовая), кухня Помещения санузлов	штукатурка – по газосиликатным блокам – есть, кроме с/у; по гипсовым пазогребневым блокам - нет; потолки: монолитная плита; полы: цементно-песчаная стяжка в комнатах, кухне и коридоре; межкомнатные двери – нет; пластиковые окна – есть;
2	Система холодного и горячего водопровода	водопроводный стояк – есть; полотенцесушитель – нет;

		разводка и сантехнический фаянс – нет; приборы учета потребления хол. и гор. воды - есть
3	Система отопления	есть
4	Входная дверь в квартиру	есть
5	Система хозбытовой канализации	канализационный стояк – есть; разводка – нет
6	Система вентиляции	естественная вентиляция; принудительная вентиляция – отсутствует; решетки - нет
7	Сети электроснабжения и электроосвещения, электрическое оборудование	разводка по квартире – есть; выключатели, розетки – есть; прибор учета потребления электроэнергии (расположен в МОП) – есть; электроплита - нет
8	Слаботочные сети	ввод в квартиру

Работы и оборудование, не указанные выше, не подлежат выполнению и установке в соответствии с проектной документацией.

Указанные выше работы по внутренней отделке Квартиры выполняются в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

1.4. Стороны допускают отклонение указанной в пункте 1.3.2. Договора проектной площади Квартиры, от площади Квартиры на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и проведения технической инвентаризации по данным соответствующей уполномоченной организации (кадастровым инженером).

В случае увеличения или уменьшения общей площади Квартиры (без учета площадей лоджий) по результатам технической инвентаризации Жилого дома, по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.3.2. Договора (без учета площадей лоджий), не более, чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади Квартиры, дополнительный расчет между Сторонами не производится.

В случае, если по результатам технической инвентаризации Жилого дома будет выявлено отклонение общей площади Квартиры (без учета площади лоджий) от общей площади Квартиры, указанной в п. 1.3.2. Договора (без учета площади лоджий) более чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади Квартиры, Стороны обязуются оформить дополнительное соглашение к Договору, корректирующее стоимость Квартиры, обеспечить его государственную регистрацию и произвести взаимные расчеты с учетом стоимости Квартиры, рассчитанной исходя из стоимости 1 (одного) кв.м., указанной в п. 2.1 Договора, и площади Квартиры, составляющей сумму площади Квартиры без лоджии, определенной по результатам технической инвентаризации, и площади лоджии, определенной по результатам технической инвентаризации, и площади лоджии с применением понижающего коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых), определенной по результатам технической инвентаризации.

Застройщик обязуется в разумный срок с даты выявления отклонения площади Квартиры, превышающего 5 (пять) процентов от общей проектной площади Квартиры, направить Участнику долевого строительства уведомление о необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору, с приложением проекта дополнительного соглашения. Датой уведомления Участника долевого строительства считается дата получения Участником долевого строительства письменного сообщения Застройщика, направленного почтовым отправлением с описанием вложения либо истечение 7 (семи) дней с даты поступления уведомления в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного выше уведомления подписать упомянутое выше дополнительное соглашение к Договору и вернуть его в адрес Застройщика.

Стороны обязуются принять все необходимые действия для государственной регистрации указанного в настоящем пункте дополнительного соглашения к Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его подписания Сторонами.

В случае отказа и/или уклонения Участника долевого строительства от подписания и/или государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору, Застройщик имеет право соразмерно продлить срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Доплата (возврат) разницы стоимости Квартиры, определенной в Договоре с учетом указанного в настоящем пункте дополнительного соглашения к Договору осуществляется Сторонами в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору, но в любом случае до даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

В случае доплаты при увеличении площади Квартиры, перечисление денежных средств производится Участником долевого строительства на счет эскроу (если на момент заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору Жилой дом не введен в эксплуатацию) или на расчетный счет Застройщика (если на момент заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору Жилой дом введен в эксплуатацию).

В случае уменьшения площади Квартиры, возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится путем перечисления Банком (если на момент заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору Жилой дом не введен в эксплуатацию) или Застройщиком (если на момент заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору Жилой дом введен в эксплуатацию) на счет Участника долевого строительства, указанный в дополнительном соглашении к Договору.

До момента внесения Участником долевого строительства доплаты, предусмотренной настоящим пунктом Договора, Квартира считается не оплаченной в полном объеме, и у Застройщика не возникает обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При отказе Участника долевого строительства от внесения доплаты или неосуществления им действий по оформлению и/или государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном статьями 5, 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоэтажном многоквартирном жилом доме, которая (доля) не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.6. Плановый срок окончания строительства Многоэтажного многоквартирного жилого дома - 4 (четвертый) квартал 2024 года. **Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства – не позднее 30.06.2025 года.**

Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно.

1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участникам долевого строительства в соответствии с условиями Договора несет Застройщик за исключением случаев гибели либо повреждения Квартиры, возникших по причине действия обстоятельств непреодолимой силы.

1.7. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства и иную документацию Многоэтажного многоквартирного жилого дома без письменного согласования с Участником долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как произведение размера проектной площади (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов, прочих площадей; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 (ноль целых три десятых) и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых))

(далее по тексту - «общая приведенная площадь») подлежащей передаче Квартиры на стоимость 1 (одного) кв. м. площади подлежащей передаче Квартиры.

Стоимость 1 (одного) кв. м. общей приведенной площади Квартиры на момент заключения Сторонами Договора составляет _____ (_____) руб., __ коп.

Общая приведенная площадь Квартиры составляет _____ кв. м.

На момент заключения Сторонами Договора цена договора составляет _____ (_____) руб. 00 коп.

2.2. Участник долевого строительства обязан внести денежные средства в сумме цены Договора, указанной в п.2.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (или не позднее «__» _____ 20__ г.) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона 8-800-555-55-50 для мобильных и городских; 900 для мобильных;

Депонент (Участник долевого строительства): _____

Бенефициар (Застройщик): _____

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ коп.

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

2.3. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами 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 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, либо, в случае электронной регистрации, предоставления на электронном носителе файла с текстом Договора (в формате pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации после регистрации Договора в течении 5 (пяти) дней.

2.4. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30.06.2025 года.

2.5. Для получения Застройщиком на р/с 40702810313000026828 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 Квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.5. Договора, по истечении срока, предусмотренного 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.

2.7. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся 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.

2.8. В случае если оплата будет произведена Участником долевого строительства в полном объеме в срок, указанный в п. 2.2. Договора, стоимость Квартиры за 1 (один) кв. м., указанная в п. 2.1. Договора, изменению не подлежит.

2.9. В случае если оплата будет произведена Участником долевого строительства не в полном объеме в установленный Договором срок, Застройщик имеет право изменить стоимость Квартиры, указанную в п. 2.1. Договора, из расчета стоимости 1 (одного) кв. м. Квартиры по прайс-листу Застройщика на день оплаты. При этом ранее оплаченная в надлежащий срок Участником долевого строительства часть стоимости Квартиры изменению не подлежит.

2.10. При изменении цены Договора Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Договору. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Квартиры, указанных в п. 2.2. Договора, государственная регистрация такого дополнительного соглашения производится за счет Участника долевого строительства.

2.11. Выполнение Участником долевого строительства обязательств по уплате цены Договора подтверждается платежными документами, а также финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство Жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией и получить в установленном законом порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате денежных средств для строительства (создания) Квартиры в полном объеме, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи.

3.1.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется в письменной форме в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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».

В случае изменения своих реквизитов, указанных в Договоре, Участник долевого строительства обязуется незамедлительно направить в адрес Застройщика письменное уведомление с указанием новых реквизитов. При невыполнении данного обязательства Участник долевого строительства не может ссылаться на невыполнение Застройщиком своего обязательства по уведомлению о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить Застройщику стоимость Квартиры в порядке, предусмотренном Договором.

3.2.2. Не производить в Квартире до ввода Жилого дома в эксплуатацию никаких строительно-монтажных и специальных работ, связанных с переустройством или перепланировкой, переносом коммуникаций, инженерных сетей и т.п. В противном случае Участник долевого строительства самостоятельно несет ответственность за негативные последствия, связанные с упомянутыми выше в настоящем пункте Договора действиями.

Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет привести Квартиру в первоначальное состояние в течение 10 (десяти) календарных дней со дня обнаружения результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей и т.п. в Квартире. Если Квартира не будет приведена в первоначальное состояние в указанный выше срок, Застройщик имеет право потребовать от Участника долевого строительства возмещения в указанный в письменной претензии срок всех убытков, а также возмещения всех расходов, понесенных Застройщиком на приведение Квартиры в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации. При этом Застройщик имеет право не производить зависящих от него действий по передаче Квартиры до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной Участником долевого строительства перепланировки и (или) переоборудования в Квартире, а Участник долевого строительства несет бремя содержания Квартиры и обязан компенсировать расходы Застройщика по содержанию Квартиры до момента её передачи по акту приема-передачи.

3.2.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения, указанного в п. 3.1.3. Договора, прибыть по адресу, указанному в сообщении, для принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи Квартиры.

Для подписания акта приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства при себе необходимо иметь подлинный экземпляр настоящего договора участия в долевом строительстве, договора уступки права требования (при наличии), документ об оплате по Договору, паспорт, доверенность (при наличии).

3.2.4. Осуществить самостоятельно все действия и нести все расходы, связанные с оформлением в собственность Квартиры (расходы на регистрацию права собственности в органе регистрации прав и т.п.).

3.2.5. Подписать с управляющей организацией договор на управление Жилым домом.

3.2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный Договором срок или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении срока, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязанность нести расходы по содержанию Квартиры переходит на Участника долевого строительства с даты составления Застройщиком упомянутого выше одностороннего акта.

3.2.7. До подписания акта приема-передачи Квартиры сообщить Застройщику об обнаружении явных недостатков Квартиры при её осмотре. В случае не уведомления Застройщика об обнаружении явных недостатков Квартиры до подписания такого акта, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять Застройщику требования об их устранении.

3.2.8. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента устранения недостатков, выявленных при осмотре Квартиры и получения письменного уведомления от Застройщика об

устранении недостатков. Период по истечении 5 (пяти) рабочих дней не будет включаться в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры и устранению недостатков.

3.3. Стороны обязуются обеспечить предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области пакета документов, необходимого для государственной регистрации Договора в порядке, установленном действующим законодательством, в срок не позднее 90 (девяноста) календарных дней с момента Заключения Сторонами Договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязанности по государственной регистрации Договора в срок, указанный в первом абзаце настоящего пункта Договора, Застройщик имеет право отказаться от исполнения Договора и реализовать Квартиру другому лицу. В этом случае Договор аннулируется, и все обязательства Сторон прекращаются с момента направления Застройщиком Участнику долевого строительства письменного уведомления о прекращении Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте письмом с описью вложения по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

3.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад Жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции, согласно действующему законодательству, являются общедомовым имуществом. Запрещаются самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других элементов фасада Жилого дома, установка на фасадах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

В случае необходимости монтажа антенн, кондиционеров или иного оборудования, порядок, место и способ такого монтажа подлежат согласованию с управляющей организацией, которой будет осуществляться управление Жилым домом.

Монтаж Участником долевого строительства наружных блоков кондиционеров/систем кондиционирования на фасаде Жилого дома допускается исключительно в оборудованных для этих целей местах, без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасада Жилого дома, после подписания акта приема-передачи Квартиры.

4. УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При нарушении условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

5.4. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Банком на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в таком договоре счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше в настоящем пункте Договора счет.

6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2(два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.2. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3(три) раза в течение 12(двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2(два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным Сторонами с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя по Договору обязательств.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением Договора, путем переговоров и согласований с направлением письменных претензий. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в Договоре. Сторона, получившая претензию, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней, следующих за датой получения претензии, рассмотреть полученную претензию и направить другой Стороне мотивированный ответ.

8.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров и согласований, каждая из Сторон сохраняет за собой право на обращение в Арбитражный суд Воронежской области в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 3(три) года со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

9.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3(три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома.

9.3. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры: двери, включая дверные ручки, окна, трубы и электропроводку, а также на иные материалы и изделия, равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества, но не более 3(трех) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

9.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или входящих в её состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в её состав 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) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства (Квартиры) правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в её состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.5. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Жилого дома следующие не согласованные с Участником долевого строительства изменения:

- создание в коридорах мест общего пользования лестничных площадок, тамбуров либо их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен;
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена видов и типов входной двери;
- замена видов и типов приборов учета;
- появление или удаление дополнительных лоджий вне Квартиры;
- появление или удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц Жилого дома;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасада;
- несоответствие (отклонение) положениям СНиП, СП и ГОСТ, носящих рекомендательный характер.

9.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Квартиры и Жилого дома Застройщик руководствуется проектной документацией и не руководствуется требованиями в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе.

9.7. Стороны особо оговорили, что качество Квартиры в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815, будет соответствовать требованиям проектной документации и/или Стандартам организации ООО «Техстрой 2007» (СТО 99806895-001-2022) «Строительство объектов недвижимости» (Приложение № 2 к Договору).

9.8. Если в процессе приемки Квартиры Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, Участник долевого строительства не имеет права отказаться от принятия Квартиры по акту приема-передачи в соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ от 23 марта 2022 г. N 442 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства". В этом случае Участник долевого строительства вправе указать замечания в акте приема-передачи Квартиры.

9.9. Участник долевого строительства, принявший Квартиру без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе её приемки (явные недостатки).

9.10. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают:

- изменение общей площади Квартиры по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади Квартиры более чем на 5 (пять) процентов;
- непригодность Квартиры для постоянного проживания по критериям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

9.11. Стороны пришли к соглашению, что в случае обнаружения недостатков Квартиры, первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику, является требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

В целях устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства обязан вызвать письменно представителя Застройщика для осмотра Квартиры и составления совместного акта осмотра. Устранение недостатков производится Застройщиком в разумный срок, согласованный с Участником долевого строительства.

В случае необоснованного уклонения или отказа Застройщика от устранения выявленных недостатков, указанных в акте осмотра или необоснованного уклонения Застройщика от составления совместного акта, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение выявленных недостатков в Квартире.

9.12. Стороны договорились, что качество поверхностей, внутренней отделки Квартиры, монтаж дверных, оконных и балконных блоков, внутренних санитарно-технических систем и оборудования должны соответствовать требованиям Стандарта организации ООО «Техстрой 2007» (СТО 99806895-001-2022) «Строительство объектов недвижимости», зарегистрированных ФГБУ «РСТ» 22.09.2022г. за № 332-СТО (Приложение № 2 к Договору).

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в органе регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

10.2. Риск порчи или случайной гибели Квартиры переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства с даты подписания ими акта приема-передачи Объекта или его составления Заказчиком в одностороннем порядке при наступлении событий, указанных в п. 3.2.6. Договора.

10.3. После исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств, предусмотренных п. 3.2.1. Договора, Участник долевого строительства вправе уступать свои права требования по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с обязательным предварительным письменным уведомлением Застройщика о такой передаче лично под роспись уполномоченного лица Застройщика либо заказным письмом, с указанием полных реквизитов лица, в отношении которого совершается указанная уступка, а также всех иных существенных условий такой сделки. Соглашение об уступке права требования, заключенное Участником долевого

строительства без надлежащего выполнения вышеуказанных условий, является недействительным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав на Квартиру.

Уступка прав требований Участником долевого строительства по Договору допускается также одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Все расходы при этом возлагаются на Участника долевого строительства.

Обязанность по передаче Застройщику одного подлинного экземпляра соглашения об уступке права требования, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, лежит на Участнике долевого строительства.

10.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам (включая кредитные организации и банки (в том числе ПАО Сбербанк или другие банки), иные юридические лица и физические лица) права аренды земельных участков, указанных в пункте 1.1. Договора, и строящегося (создаваемого) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости и помещений в них, а также зарегистрированных объектов незавершенного строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами, в том числе (но не исключительно):

- обязательств по возврату кредитов, предоставленных на строительство Жилого дома,
- обязательств по иным договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком в отношении иных квартир и нежилых помещений, расположенных в Жилом доме.

Указанное в настоящем пункте согласие на передачу в залог и последующий залог права аренды земельных участков дается Участником долевого строительства в отношении земельных участков, указанных в пункте 1.1. Договора, а также в отношении новых земельных участков, в случае их образования из земельных участков (кадастровые номера **36:34:0210002:659 и 36:34:021000:31**) в результате раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(-ых) участка(-ов) из земельных участков.

10.5. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику и /или собственнику перечисленных выше земельных участков на образование из земельных участков площадью **5 978,0 и 1 917,0** кв.м., кадастровые номера **36:34:0210002:659** расположенного по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Лидии Рябцевой, 42 **и 36:34:021000:31**, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Карпинского, 40, нового(-ых) земельного(-ых) участка(-ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(-ых) участка(-ов) из земельных участков, а также на межевание земельного(-ых) участка(-ов) на усмотрение Застройщика и/или собственника перечисленных выше земельных участков в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с последующим оформлением права аренды и/или собственности Застройщика на вновь образованный(-ые) земельный(-ые) участок(-ки). При этом Участник долевого строительства не возражает против уменьшения общей площади земельного(-ых) участка(-ов), на котором(-ых) осуществляется строительство Жилого дома.

10.6. Застройщик имеет право самостоятельно без какого-либо согласования с Участником долевого строительства заключать договоры участия в долевом строительстве с любыми третьими лицами относительно иных квартир и нежилых помещений, расположенных в Жилом доме.

10.7. Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таковых 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, а также органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте, считается выданным новым участником.

Участник долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Жилым домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла предотвратить разумными мерами. К подобным обстоятельствам Сторон относят: военные действия, введение военного положения на территории Воронежской области (в случае если ограничения и запреты, установленные при введении военного положения на территории Воронежской области, препятствуют дальнейшему проведению всех видов работ по строительству Жилого дома), мобилизация в соответствии с ФЗ "О мобилизационной подготовке и мобилизации в Российской Федерации" от 26.02.1997 года N 31-ФЗ более 25% (двадцати пяти процентов) работников, выполняющих на момент мобилизации работы по строительству Жилого дома, эпидемии, пандемия, пожары, ветер с порывами более 13 м/сек, природные катастрофы, препятствующие проведению работ по строительству Жилого дома, акты и действия государственных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по Договору в соответствии с законным порядком.

11.2. Сторона, невыполнение обязательств которой вызвано форс-мажорными обстоятельствами, обязана в срок не более 7 (семи) календарных дней со дня возникновения этих обстоятельств известить в письменной форме другую Сторону о возникновении таких обстоятельств, а также дать оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по Договору. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана предоставить для их подтверждения справку, выданную уполномоченным органом. В случае несвоевременного извещения Сторона лишается права ссылаться на форс-мажорные обстоятельства как на основании невыполнения обязательств по Договору.

12.5. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству Жилого дома был нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в десятидневный срок со дня его возникновения, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства Жилого дома и оформить дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков исполнения своих обязательств, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора.

12.6. Если, по мнению Сторон, строительство Жилого дома могут быть продолжены в порядке, действовавшем согласно Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными лицами каждой из Сторон и зарегистрированы органом регистрации прав в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

12.2. Договор составлен в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.3. Следующие приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:
Приложение №1 – План _ этажа Жилого дома.
Приложение №2 – Копия СТО 99806895-001-2022.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ СК «Форпост»
ИНН/КПП 3662133135/366201001
394049, Воронежская обл., г.о. город
Воронеж, г. Воронеж, ул. Карпинского,
д. 6, офис 2, помещ. 1/2
Р/с 40702810313000026828
в ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОМ
БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810600000000681
БИК 042007681
тел/факс (473)230-08-66,277-20-59

Директор

_____ Обыденных Т.А.
м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин (-ка) _____,
«__» _____ года рождения,
паспорт _____ № _____
выдан _____
«__» _____ года,
код подразделения: _____,
зарегистрирован (-а) по адресу: _____
тел. _____

Приложение №1
к договору № __ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года
Выкопировка плана __ (____) этажа.

_____ Обыденных Т.А. _____

Согласовано:

Обыденных Т.А. _____
Буренок Ю.Н. _____
Бондаренко И.И. _____
Зарубина В.В. _____
Карасева А.М. _____
Беяева Е.Н. _____