

**Договор участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома №\*\*НомерДоговора\*\***

город Воронеж

**\*\*ДатаДоговора\*\***

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Развитие-М»** ИНН 3666192822, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 36 номер 003759578, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1143668032672, дата внесения записи 08.07.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области, адрес юридического лица: 394088, г.Воронеж, бульвар Победы 50 В, встр. пом. I, оф.8, в лице генерального директора Гончарова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**\*\*ТекстВсеИнвесторыПоследнийИП\*\***, именуемый(ая/ые/ое) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости: «**Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Воронеж, ул.Летчика Колесниченко, 65а**» (далее – Многоквартирный дом), находящийся на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0403029:88, расположенном по адресу: **г.Воронеж, ул.Летчика Колесниченко, 65а**, принадлежащий «Застройщику» на праве собственности на основании договора купли-продажи и передаточного акта от 14.09.2016г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 27.02.2017г. №36/001/104/2017-2916, о чем ЕГРПН 14.09.2016г. сделана запись регистрации №36-36/001-36/001/151/2016-1404/2, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства «Участнику(ам) долевого строительства», а «Участник(и) долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства по настоящему Договору – **\*\*ТипПомещения\*\*** (**\*\*ВидПомещения\*\***) расположенная в Многоквартирном доме по адресу: **г.Воронеж, ул.Летчика Колесниченко, 65а**, имеющая следующие характеристики в соответствии с проектной документацией:

№ квартиры (проектный)	№ позиции (секции, подъезда)	Этап строительства	Этаж	Кол-во комнат	Проектная площадь (без учета площади лоджии)	Проектная площадь (лоджии)	Общая проектная площадь квартиры (учетом площади лоджии), рассчитанной с применением понижающего коэффициента 0,5)
<b>**НомерРеальный**</b>	<b>**НомерПодъезда**</b>	1	<b>**Этаж**</b>	<b>**КоличествоКомнат**</b>	<b>**ПроектнаяПлощадьБезБалкона**</b>	<b>**ПлощадьБалкона**</b>	<b>**ПлощадьОбщая**</b>

**Основные характеристики многоквартирного дома: «Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Воронеж, ул.Летчика Колесниченко, 65а» 1 этап строительства –секция 1,2**

1. Вид объекта недвижимости:	Многоквартирный дом
2. Назначение:	Жилой
3. Этажность:	20
4. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.:	32 103,34
5. О материале наружных стен и поэтажных перекрытий:	Каркас объекта - монолитный железобетонный, со стенами из штучных каменных материалов (ячеистобетонные блоки), Утепление наружных стен - минераловатные плиты, с последующим оштукатуриванием и декоративными элементами. Перекрытия – монолитные железобетонные
6. Класс энергоэффективности:	В+

7. Сейсмостойкость:	Согласно СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» пункт 1.1.* Конструктивные мероприятия, повышающие сейсмостойкость здания, применяют в строительстве в зонах 7, 8 и 9-балльной сейсмичности. Согласно СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» пункт 1.3.* Интенсивность сейсмических воздействий в баллах (сейсмичность) для района строительства следует принимать на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации - ОСР-97. Сейсмичность в г. Воронеже – составляет 6 баллов, поэтому конструктивные мероприятия, повышающие сейсмостойкость здания не требуются.
8. Назначение объекта долевого строительства	жилое

Объект долевого строительства обозначен на условной схеме (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Условная схема не отображает конструктивные и инженерные характеристики Объекта долевого строительства, а также размеры и геометрические параметры вентиляционного оборудования и несущих железобетонных конструкций. Указанные характеристики определяются в соответствии с проектно-сметной документацией.

1.3. Указанные в настоящем Договоре адрес, параметры и общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяются по проектной документации и будут уточняться по данным фактических обмеров государственного органа (организации), осуществляющего государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у **«Участника долевого строительства»** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами **«Участника долевого строительства»**.

1.5. **«Участник долевого строительства»** ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на сайте: [www.razvitiem.ru](http://www.razvitiem.ru)

1.6. **«Участник долевого строительства»** дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство объекта, других (другого) земельного участков под строящийся объект 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), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в п.8.1 настоящего договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) **«Застройщика»** на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

1.7. **Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства** выражает свое согласие **«Застройщику»** на возможность в дальнейшем внесения изменений в проектную документацию в части увеличения этажности Многоквартирного дома и иных параметров, связанных с этим.

## 2. Цена договора, срок и порядок ее уплаты.

2.1. Цена договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома определяется как произведение размера общей проектной площади Объекта долевого строительства и цены 1 кв.м. общей проектной площади Объекта долевого строительства.

2.2. **«Участник долевого строительства» оплачивает стоимость Объекта долевого строительства, состоящую общей проектной площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра**

**\*\*ЦенаЗаМетр\*\* (\*\*ЦенаЗаМетрПрописью\*\*),** при этом проектная площадь балкона (лоджии) оплачивается по цене одного квадратного метра с учетом коэффициента 0,5.

2.3. Цена настоящего Договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» «Застройщику» для строительства (создания) Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора составляет **\*\*СуммаДоговора\*\* (\*\*СуммаДоговораПрописью\*\*).**

2.4. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома единовременно, любым не запрещенным законодательством Российской Федерации способом в течение 7 (семи) дней после государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Стороны допускают отклонение фактической площади (без учета площади балконов и лоджий) Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации органами БТИ передаваемого «Участнику долевого строительства» от проектной площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий), предусмотренной п.1.2. настоящего договора в пределах 5 (пяти) процентов, а равно отклонение фактической общей площади (с учетом площади балконов и лоджий) Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства от общей проектной площади Объекта, предусмотренной п.1.2. настоящего договора, в указанных пределах.

Если фактическая площадь Объекта долевого участия (без учета площади балконов и лоджий) превысит проектную площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий), предусмотренную п.1.2. настоящего договора, а равно фактическая общая площадь передаваемого Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий), предусмотренную п.1.2. настоящего договора, более чем на 5 (пять) процентов соответственно, то «Участник долевого строительства» обязан в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления «Застройщика» оплатить «Застройщику» разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.2 настоящего договора.

2.6. Если фактическая площадь Объекта долевого участия (без учета площади балконов и лоджий) окажется меньше проектной площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий), предусмотренной п.1.2. настоящего договора, а равно фактическая общая площадь передаваемого Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий), предусмотренной п.1.2. настоящего договора, более чем на 5 (пять) процентов соответственно, то «Застройщик» обязан в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления «Участника долевого строительства» оплатить последнему разницу такого уменьшения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.2 настоящего договора.

2.7. В цену Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, включая пошлины за государственную регистрацию, проведение государственной регистрации Договора, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Многоквартирного дома.

2.8. Факт оплаты «Участником долевого строительства» Цены Договора подтверждается финансовой справкой, выдаваемой «Застройщиком».

2.9. Цена Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и стоимость услуг «Застройщика».

2.10. Стоимость услуг «Застройщика» составляет 3 (Три) % от Цены настоящего Договора и включена в его Цену.

2.11. В стоимость указанного Объекта долевого строительства входит состав работ, определенных в Приложении №2 настоящего Договора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.12. В случае систематического нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем 2 (Два) 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 **«Застройщиком»** без индексации и начисления процентов за пользование средствами **«Участника долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок **«Участник долевого строительства»** не обратился к **«Застройщику»** за получением денежных средств, **«Застройщик»** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет вышеуказанные денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения **«Застройщика»**, о чем сообщается **«Участнику долевого строительства»**.

2.13. Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.3. настоящего договора, не является окончательной в случае нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков финансирования, указанных в п.2.4. настоящего договора. При нарушении вышеуказанных сроков **«Застройщик»** вправе пересмотреть стоимость квадратного метра неоплаченной площади и, соответственно общую Цену договора, в одностороннем порядке. **«Участник долевого строительства»** в сроки, установленные **«Застройщиком»**, обязан возместить **«Застройщику»** разницу между увеличенной Ценой договора и уплаченной согласно п.2.3. договора. При этом дополнительным соглашением к настоящему договору изменяются п. 2.2., п.2.3., 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»** и **«Застройщиком»** в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания указанного дополнительного соглашения.

### 3. Права и обязанности Застройщика

3.1 **«Застройщик»** гарантирует **«Участнику(ам) долевого строительства»** отсутствие на момент заключения данного Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.2 **«Застройщик»** гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

3.3 **«Застройщик»** обязуется извещать **«Участника(ов) долевого строительства»** об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

3.4 **«Застройщик»** обязуется обеспечить проектирование, строительство и получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

3.5 «**Застройщик**» обеспечивает передачу «**Участнику(ам) долевого строительства**» объекта долевого строительства в завершённом строительстве Многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.6 «**Застройщик**» в течение 10 (десять) календарных дней после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства предоставляет «**Участнику(ам) долевого строительства**» или третьему лицу, подтвердившему свое право на Объект долевого строительства, документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, за исключением технического паспорта, кадастрового паспорта и технического плана, поэтажного плана и экспликации на помещение, которые «**Участник(и) долевого строительства**» получает(ют) самостоятельно.

3.7 «**Застройщик**» имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

- а) если другие работы, не входящие в обязанности «**Застройщика**», к выполнению которых привлечены третьи лица, связанные со строительством объекта, задерживают выполнение обязательств «**Застройщика**» по настоящему договору;
- б) в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим договором сроки.

3.8. «**Застройщик**» обязуется уведомить «**Участника долевого строительства**» о создании компании, осуществляющей эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.9. «**Застройщик**» оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономические и эксплуатационные показатели квартиры.

### **Права и обязанности Участника долевого строительства**

4.1 «**Участник(и) долевого строительства**» обязует(ют)ся осуществить оплату Цены Договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, определенную п. 2.3 настоящего Договора, в порядке, установленном п. 2.4 Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения приобретаемой и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 2.5 Договора.

4.2 Уступка «**Участником(ами) долевого строительства**» прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им «**Застройщику**» цены Договора.

4.2.1. В случае неуплаты «**Участником(ами) долевого строительства**» цены Договора «**Застройщику**» уступка «**Участником(ами) долевого строительства**» прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия «**Застройщика**» одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несут «**Участник(и) долевого строительства**» и (или) новый(е) участник(и) долевого строительства.

4.2.2. Уступка «**Участником(ами) долевого строительства**» прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.3. Договор с третьим лицом о передаче прав и обязанностей по настоящему договору согласовывается с «**Застройщиком**». При этом третье лицо, которому передаются права и обязанности по Договору обязуется предоставить Договор, подтверждающий уступку прав на государственную регистрацию, а также в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его регистрации предоставить копию зарегистрированного договора «**Застройщику**».

В противном случае «**Застройщик**» не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением условий настоящего договора и требований действующего законодательства Российской Федерации.

При этом, соглашение об уступке права требования, заключенное «Участником долевого строительства» без надлежащего выполнения всех условий, предусмотренных настоящим пунктом, а также п.4.2, пп.4.2.1, является недействительным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав на Объект долевого участия.

4.3. **«Участник(и) долевого строительства»** обязует(ют)ся приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности его к передаче.

4.4. В срок не позднее 7 (семи) календарных дней с даты подписания разрешения о вводе Объекта долевого строительства в эксплуатацию, независимо от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, «Участник(и) долевого строительства» обязует(ют)ся заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с определенной «Застройщиком» Управляющей организацией или ТСЖ, и с момента подписания разрешения о вводе в эксплуатацию обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию, текущему или капитальному ремонту Объекта долевого строительства, оплате коммунальных услуг (обслуживанию лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальный и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта долевого участия) пропорционально доле «Участника долевого строительства» в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются «Участником долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между «Участником долевого строительства» и Управляющей организацией.

4.5. До сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства от «Застройщика» не производить без письменного разрешения «Застройщика» ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект долевого строительства.

4.6. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим «Участникам долевого строительства» в результате самостоятельно/или с привлечением третьих лиц производимых ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ, и т.п. «Участник долевого строительства» обязан своими силами и за свой счет привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения «Застройщиком» результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект долевого участия не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» в 10 (десяти) кратном размере расходы, понесенные последним на приведение в первоначальное состояние.

В случае, если к «Застройщику» будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения «Участником долевого строительства» условий п.4.2.3. договора, «Застройщик» извещает об этом «Участника долевого строительства», «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать «Застройщику» все причиненные убытки. Понесенные «Застройщиком» убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) «Участником долевого строительства» в полном объеме в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

4.7. **«Участник(и) долевого строительства»** получает(ют) от «Застройщика» всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.8. **«Участник(и) долевого строительства»** самостоятельно осуществляет(ют) регистрацию прав на Объект долевого строительства.

4.9. «Участнику(ам) долевого строительства» запрещается проводить работы по изменению фасада многоквартирного дома, в том числе производить самовольное остекление балконов, изменение габаритов и конфигурации окон и стеклопакетов, их внешнего вида, цветового решения, установку антенн, камер видеонаблюдения, кондиционеров. Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счёт привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 5% от Цены настоящего Договора, а также возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на приведение Объекта долевого строительства в Первоначальное состояние.

4.10. «Участник долевого строительства» обязуется нести расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, в который должна была быть произведена приемка Объекта долевого строительства. В случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика

4.11. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, согласовать с Застройщиком возможность уступки прав по Договору, а также в последующем уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику 1 (один) экземпляр Соглашения (договора) уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации (оригинал либо нотариально заверенная копия) в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации такого Соглашения (договора).

В случае невыполнения условий настоящего пункта Договора, обязательства Застройщика, исполненные в отношении Участника долевого строительства, уступившего права требования по Договору долевого участия, считаются исполненными надлежащим образом.

4.12. «Участник долевого строительства» дает свое согласие на передачу в залог банку земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности (или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в случае получения кредита для строительства указанного Многоквартирного дома.

## **5 Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства.**

5.1. «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома не позднее «30» октября 2021г. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Многоквартирного дома (1 этап строительства- секция 1,2) согласно проектной документации и ориентировочный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – 2 квартал 2021г.

5.2. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами (далее – «акт приема-передачи»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемым в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом участии).

5.3. Объект долевого строительства считается переданным «Застройщиком» и принятым «Участником долевого строительства» с даты подписанного Сторонами акта приема-передачи, либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного

документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии.

5.4. В акте приема-передачи или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в акт приема-передачи по усмотрению Сторон договора. К акту приема-передачи или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью указанных документов.

5.5. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного «Застройщиком» в соответствии с п.5.1 Договора, уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по акту приема-передачи Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу «Участника долевого строительства», указанному в разделе 14 настоящего Договора, либо вручается «Участнику долевого строительства» лично под расписку. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п.5.1. «Застройщик» не позднее чем за 2 месяца до истечения, указанного срока направляет «Участнику(ам) долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении договора, которое оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, в порядке, установленном гражданским законодательством РФ. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу «Участника долевого строительства» или вручается «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

5.6. Участник обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 7(семи)дней и окончить ее не позднее 14(четырнадцати)дней с момента получения уведомления.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания двухстороннего акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий настоящего Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта долевого строительства, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для целей использования, предусмотренных настоящим Договором, которые подлежат в обязательном порядке фиксации в двухстороннем акте, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства, предусмотренном ч.5. ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», претензии «Участника долевого строительства», изложенные в иной форме, рассмотрению Застройщиком не подлежат.

5.8. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.



5.9. В случае, если выявленные «Участником долевого строительства» несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия «Участником долевого строительства» Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению «Застройщиком» в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в разделе 6 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными «Участником долевого строительства» несущественными недостатками, при условии наличия у «Застройщика» разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения «Участником долевого строительства» уведомления от «Застройщика» о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п.5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

5.10. При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписании акта приема-передачи «Застройщик» по истечении 14(четырнадцать)дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Направление одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства не освобождает «Застройщика» от обязанности устранить выявленные «Участником долевого строительства» любые недостатки в течение гарантийного срока. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу, либо истечении срока хранения письмо с указанным сообщением.

5.11. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения четырнадцатидневного срока, предназначенного для подписания акта приема-передачи, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение трех рабочих дней с даты предъявления такого требования «Застройщиком».

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с даты подписанного Сторонами акта приема-передачи, либо с даты составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии несет «Участник долевого строительства».

5.13. По настоящему Договору обязательства «Застройщика» по передаче «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно, и в этом случае «Участник долевого строительства» обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

5.14. В случае наличия недостатков Стороны составляют соответствующий акт о недостатках и «Застройщик» обязан по требованию «Участника долевого строительства» осуществить:

- безвозмездное устранение недостатков;
- соразмерное уменьшение цены договора;

- возмещение расходов «Участника долевого строительства» на устранение недостатков.

Действия, указанные в настоящем пункте, должны быть произведены «Застройщиком» в срок, не превышающий 30 (тридцать) дней с даты получения от «Участника(ов) долевого строительства» соответствующего требования, если иное не установлено соглашением Сторон или не связано с характером недостатков.

5.15. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015г №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

## **6 Гарантия качества объекта долевого строительства и ответственность сторон**

6.1 Качество Объекта долевого строительства, который будет передан «Застройщиком» «Участнику(ам) долевого строительства» по Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2 Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим нормам и правилам является заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, полученное в государственном исполнительном органе строительного надзора.

6.3 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства «Участнику(ам) долевого строительства» по акту приема-передачи от «Застройщика».

6.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 года.

6.5 Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются при наступлении следующих обстоятельств:

- нарушение правил эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;
- поломка оборудования или конструктивных элементов, которые во время сдачи Объекта долевого строительства были приняты без оформления претензии по акту приема-передачи или повреждены самими «Участником долевого строительства»;
- нарушение правил эксплуатации, монтажа или применения сантехнического оборудования и бытовых устройств;
- аварий, которые связаны с отопительной, канализационной, вентиляционной, газовой, водосточной и другими системами, и стали следствием действий «Участников долевого строительства».

6.6 Объект долевого строительства передается «Участнику(ам) долевого строительства» с выполненным комплексом инженерных сетей и благоустройства в точном соответствии с проектом и техническими условиями. Индивидуальные условия сдачи Объекта долевого строительства могут быть определены дополнительным соглашением между Сторонами.

6.7 В части, не урегулированной настоящим Договором, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7 Ответственность сторон и форс-мажор**

7.1 Любая из сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательств по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

7.2 Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

7.3 В случае несвоевременной оплаты денежных средств **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае отказа **«Участника долевого строительства»** от исполнения обязательств по Договору, в течение 30 (Тридцати) банковских дней после регистрации соглашения о расторжении договора, ему возвращается фактически уплаченная сумма за вычетом 15 (пятнадцати) % от суммы внесенного платежа, которые удерживаются **«Застройщиком»** в качестве штрафа.

В случае нарушения **«Застройщиком»** предусмотренного настоящим Договором срока передачи **«Участнику долевого строительства»** Объекта долевого строительства **«Застройщик»** уплачивает **«Участнику долевого строительства»** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от Цены Договора за каждый день просрочки. Если **«Участником долевого строительства»** является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается **«Застройщиком»** в двойном размере.

7.4 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты заключения настоящего Договора, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают: наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, резкое понижение температур наружного воздуха в зимнее время, а также атмосферные осадки в виде снега (дождя) и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия, а также решения и нормативные акты органов государственной власти и управления и финансово-экономический кризис, недофинансирование или иные финансовые затруднения.

7.5 В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по настоящему Договору, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств.

7.6 Бремя доказывания наступления обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7.7 **«Застройщик»** освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**, при наличии фактов, подтверждающих надлежащее выполнение им обязанностей по подготовке, оформлению, подаче в установленный срок документов, предусмотренных ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в орган выдачи разрешительной документации, но получению отказа в выдаче разрешения на ввод с эксплуатацию по основаниям отсутствия документов, не предусмотренных ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.8 **Застройщик** освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»** при наличии нарушения со стороны **«Участника долевого строительства»** обязанностей по оплате всей стоимости Объекта долевого строительства или нарушения сроков внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором.

7.9 **«Стороны»** обязаны сохранить конфиденциальность относительно оказываемых услуг по настоящему договору, а также информации полученной в ходе исполнения настоящего договора.

Заявление со стороны **«Участника долевого строительства»** для печати и иных средств массовой информации (в том числе в сети «Интернет», социальных сетях) или иные публичные заявления относительно предмета настоящего договора, требуют дополнительного

письменного согласия со стороны **«Застройщика»**. В противном случае **«Участник долевого строительства»** несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.10. Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное разглашение такой информации может осуществляться только с письменного согласия **«Застройщика»**, независимо от причины прекращения действия настоящего Договора.

7.11. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

7.12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

## 8 Обеспечение исполнения обязательств

8.1 В обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»** (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у **«Участников долевого строительства»** (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Многоквартирного дома: земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

8.2 При государственной регистрации права собственности **«Застройщика»** на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у **«Участника долевого строительства»** с момента государственной регистрации права собственности **«Застройщика»** на такой объект.

8.3 С даты получения **«Застройщиком»** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у **«Участника долевого строительства»**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения **«Застройщиком»** указанного разрешения.

8.4 Залогом имущества, предусмотренным п.п. 8.1 – 8.2 настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

- возврат денежных средств, внесенных **«Участником долевого строительства»**, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством;
- уплата **«Участнику долевого строительства»** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **«Участнику долевого строительства»** Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

8.5 В целях обеспечения защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, застройщик исполняет свою обязанность по уплате отчислений (взносов) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого

строительства", созданную в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## **9 Порядок разрешения споров**

9.1 Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

9.2 При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в суд общей юрисдикции по месту нахождения «Застройщика», если «Участником долевого строительства» является физическое лицо или в Арбитражный суд Воронежской области, если «Участником долевого строительства» является юридическое лицо/индивидуальный предприниматель.

## **10 Изменение и/или дополнение Договора**

10.1 Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие изменения и/или дополнения.

10.2 Последствия изменения и/или дополнения настоящего Договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон Договора.

10.3 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в разделе 14 настоящего договора, Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) дней с момента таких изменений путем направления уведомления в простой письменной форме.

## **11 Возможность и порядок расторжения Договора**

11.1 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

11.2 Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

11.3 Реорганизация «Застройщика», а также перемена «Застройщика», связанная с изменением арендатора земельного участка, на котором производится строительство многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства, не является основанием для одностороннего расторжения настоящего договора. Для перехода к третьему лицу прав и обязанностей «Застройщика» не требуется согласие «Участника долевого строительства».

## **12 Действие Договора во времени.**

12.1 Настоящий Договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

12.2 Настоящий Договор действует в течение всего периода с момента его заключения и до момента окончания исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.3 Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренным настоящим Договором и подписанием между Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4 Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает стороны Договора от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

### 13 Прочие условия

13.1 Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

13.2 В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка, Стороны Договора обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга

13.3 Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** на обработку персональных данных- любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемый 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 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

### 14 Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

ООО СК «Развитие-М»

ИНН/КПП 3666192822/366201001,

ОГРН 1143668032672

Юридический адрес:

394088, г. Воронеж, бульвар Победы 50  
В, встр. пом. I, оф.8

ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК Г. ВОРОНЕЖ, БИК

042007681, к/с 30101810600000000681

р/с 40702810113000026675

\_\_\_\_\_/С.В. Гончаров/

М.П.

**Участник долевого строительства»**

**\*\*Контрагент\*\***

**\*\*КонтрагентДокументДатаРождения\*\***, место рождения:

**\*\*КонтрагентДокументМестоРождения\*\***, гражданин Российской Федерации, паспорт

**\*\*КонтрагентДокументСерия\*\***

**\*\*КонтрагентДокументНомер\*\***, выдан

**\*\*КонтрагентДокументКемВыдан\*\***, дата выдачи **\*\*КонтрагентДокументДатаВыдачи\*\*** г.,

код подразделения **\*\*КонтрагентДокументКодПодр\*\***,

зарегистрирован:

**\*\*КонтрагентДокументЗарегистрирован\*\***

Телефон: **\*\*КонтрагентТелефон\*\***

Email: **\*\*КонтрагентИмейл\*\***

\_\_\_\_\_  
**(\*\*КонтрагентИО\*\*)**