

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

г. Воронеж

**\*\*ДатаДоговора\*\***

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Группа компаний «Развитие»** ИНН 3662205510, КПП 366201001, ОГРН 1143668032705, адрес юридического лица: 394016, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 110, неж. пом. 2 , офис 1/8, в лице Генерального директора **Гончарова Сергея Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** с одной стороны, и **\*\*ТекстВсеИнвесторыИП\*\***, именуемый/ая/ые/ое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. Застройщик - ООО СЗ ГК «Развитие», имеющий на праве собственности земельный участок, 11 223 кв.м, кадастровый номер земельного участка: 47:07:1039005:3433 , расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 6, позиция 5, разрешенное использование — для объектов жилой застройки , категория земель - земли населенных пунктов (далее по тексту - "Земельный участок") для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, на основании разрешения на строительство №47-RU47504101-020К-2016, выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы от «05» февраля 2016 г.

1.1.2. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо (далее по тексту - "Участник долевого строительства"), вносящее Застройщику денежные средства для создания Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.1.3. Объект недвижимости - жилой дом со встроенными помещениями, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 6, позиция 5.

1.1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (далее по тексту - "Объект"), подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения «Участником долевого строительства» обязательств по настоящему договору.

1.1.5. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство №47-RU47504101-020К-2016, выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от «05» февраля 2016 г.- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. на сайте: <https://grad1.ru/> и НАШ.ДОМ.РФ (ЕИСЖС).

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

1.1.7. Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору является:  
- Использование счетов эскроу (ст.15.4. ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости: **«Жилой дом со встроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район** (далее Жилой дом), находящийся на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1039005:3433, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, находящиеся в собственности у «Застройщика» о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 47:04:1039005:3433-47/053/2023-17 от 23.08.2023г. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии надлежащего выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены объекта долевого строительства передать в собственность «Участнику долевого строительства» соответствующий объект долевого строительства, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства по настоящему Договору **\*\*ТипПомещения\*\*** (**\*\*ВидПомещения\*\***) расположенная/ое в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, имеющий следующие характеристики в соответствии с проектной документацией:

№ квартиры (проектный)	№ позиции (секции, подъезда)	Этаж	Кол-во комнат	Проектная площадь (без учета площади лоджии)	Проектная площадь (лоджии)	Проектная площадь жилого/нежилого помещения (учетом площади лоджии), рассчитанной с применением понижающего коэффициента 0,5)
<b>**НомерРеальный**</b>	<b>**НомерПодъезда**</b>	<b>**Этаж**</b>	<b>**КоличествоКомнат**</b>	<b>**Проектная ПлощадьБезБалкона**</b>	<b>**ПлощадьБалкона**</b>	<b>**ПлощадьОбщая**</b>

Основные характеристики жилого со встроенными помещениями, по адресу: «Жилой дом со встроенными помещениями» адрес (местоположение объекта) Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 6, позиция 5 (секции 1,2,3).	
1. Вид объекта недвижимости:	Жилая
2. Назначение:	Жилой дом
3. Количество этажей:	18
4. Общая площадь:	18832 кв.м
5. О материале наружных стен и поэтажных перекрытий:	Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) Материал перекрытий: Сборные железобетонные
6. Класс энергоэффективности:	С
7. Сейсмостойкость:	6 баллов
8. Назначение объекта долевого строительства	Жилое

2.3. 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.

В случае наличия на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение носит условный (приблизительный) характер и может быть изменен «Застройщиком» в одностороннем порядке без дополнительного уведомления «Участника долевого строительства».

2.4. 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. При определении площади Объекта долевого строительства не учитываются любые отделочные работы, возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на изменение площади Объекта долевого строительства.

2.5. 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».

2.5.1. Объект после ввода в эксплуатацию оформляется **в общую совместную/долевою собственность «Участников долевого строительства».**

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Собственнику Объекта долевого строительства во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте.

Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Объекта постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ не применяются.

2.6. «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией на момент подписания настоящего договора. Подтверждает свое полное согласие на полученную достоверную информацию. Кроме того, проектная декларация размещена на сайте: [www.grad1.ru](http://www.grad1.ru), <https://наш.дом.рф>.

2.7. «Участник долевого строительства» дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (жилые и нежилые здания, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов), и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) «Застройщика» на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта, межевания земельного участка, уступку права аренды земельного участка, внесение изменений в Государственный кадастр недвижимости, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка. А также дает согласие на изменения в проект строительства.

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

Если общая фактическая площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 5% (пять) процентов соответственно, то «Участник долевого строительства» обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 3.2. настоящего договора, в случае единовременной уплаты «Участником долевого строительства» всей Цены договора, в случае уплаты «Участником долевого строительства» Цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта, которая действовала для «Участника долевого строительства» при осуществлении последнего

платежа по договору.

Если фактическая общая площадь Объекта окажется меньше общей проектной площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий), а равно общая проектная площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) окажется меньше общей фактической площади передаваемого Объекта (с учетом балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов, то Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 3.2. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления «Участника долевого строительства.»

2.9. «Участник долевого строительства» уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, изменение фасада здания, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и фактической площади Объекта долевого строительства (определенной в том числе с учетом п.2.2. настоящего Договора) существенными изменениями Объекта долевого строительства, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

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

2.11. Подписывая настоящий договор «Участник долевого строительства», дает свое согласие на размещение крышных, рекламных и информационных конструкций на фасаде объекта долевого строительства, а также иных конструкций информационного характера, предусмотренных проектом.

Согласие «Участника долевого строительства», предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен «Застройщиком», не может быть отозвано «Участником долевого строительства» иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

### **3. Цена договора, срок и порядок ее уплаты.**

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

3.2 «Участник долевого строительства» оплачивает стоимость Объекта долевого строительства, состоящую из общей проектной площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного **\*\*ЦенаЗаМетр\*\***(**\*\*ЦенаЗаМетрПрописью\*\***), при этом проектная площадь лоджии оплачивается по цене одного квадратного метра с учетом понижающего коэффициента для лоджии 0,5.

3.3 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\*\***).

3.4 «Участник долевого строительства» обеспечивает финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Воронежской области на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

Почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, дом 28

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет 30101810600000000681, открыт в подразделении: Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 042007681

тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851

эл. почта Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

Депонент счета эскроу: Участник долевого строительства;

Бенефициар по счету эскроу: Застройщик.

3.5 В случае нарушения «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, «Участник долевого строительства», на основании ч.6. ст.5 Федерального закона №214, уплачивает «Застройщику» пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Помимо вышеизложенного, «Участник долевого строительства» обязан также возместить «Застройщику» все причиненные убытки. Оплата неустойки и возмещение убытков должны быть осуществлены «Участником долевого строительства» в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления «Застройщиком» соответствующей письменной претензии.

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

3.7 «Застройщик» обязуется информировать Эскроу-Агента о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.8 «Участник долевого строительства» вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в течение 3 (трех) календарных дней.

3.9 Для получения «Застройщиком» денежных средств, находящихся на счете эскроу, «Застройщик» предоставляет Эскроу-агенту заверенные «Застройщиком» копии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении жилого/нежилого помещения, находящегося в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора.

3.10 Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается «Участнику долевого строительства» с учетом п.3.5 на его счет, указанный в настоящем Договоре, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления «Застройщиком» документов, предусмотренных пунктом 3.10 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.11 В случае уступки «Участник долевого строительства», являющийся 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».

3.12 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 Жилого дома, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Жилого дома.

3.13 Факт оплаты «Участником долевого строительства» Цены Договора подтверждается финансовой справкой, выдаваемой «Застройщиком» и платежными документами.

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

3.15 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.

3.16 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.

3.17 В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату «Участнику долевого строительства» путем их перечисления Эскроу-агентом на счет «Участника долевого строительства», открытого в уполномоченном банке. При заключении Договора счета-эскроу, «Участник долевого строительства» обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

3.18 Фактически внесенные «Участником долевого строительства» денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком без индексации и начисления процентов за пользование средствами «Участника долевого строительства» в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

3.19 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.

3.20 Цена настоящего договора, указанная в пункте 3.3. настоящего договора подлежит изменению в случае нарушения «Участником долевого строительства» сроков финансирования, указанных в п.3.4. настоящего договора. Стороны пришли к соглашению, что при нарушении вышеуказанных сроков, стоимость квадратного метра считается установленной в соответствии с прайс-листом, действующим на момент полной оплаты. «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней со дня уведомления «Застройщиком» обязан возместить «Застройщику» разницу между увеличенной Ценой договора и уплаченной согласно п.3.3. договора. При этом дополнительным соглашением к настоящему договору изменяются п. 3.2., п.3.3., 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 и оплаты разницы цены договора.

#### **4. Права и обязанности Застройщика**

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

4.2 «Застройщик» обеспечивает передачу «Участнику(ам) долевого строительства» объекта долевого строительства в завершеном строительстве жилым доме путем подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.3 «Застройщик» в течение 10 (десяти) рабочих 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 и иных документов необходимых для государственной регистрации права собственности, которые «Участник(и) долевого строительства» получает(ют) самостоятельно.

4.4 «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, ненормативных актов, решений, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего договора законы и (или) иные нормативные правовые акты, ненормативные акты, решения будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенные настоящим договором сроки.

4.6. «Застройщик» оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономические и эксплуатационные показатели жилого/нежилого помещения.

4.7 «Застройщик» не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

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

5.1 «Участник(и) долевого строительства» обязует(ют)ся осуществить оплату Цены Договора участия в долевом строительстве Жилого дома, определенную п. 3.3 настоящего Договора, в порядке, установленном п. 3.4 Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения приобретаемой и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 2.8 Договора.

5.2 Последующая уступка прав по договору третьему лицу (уступка права требования) допускается только при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление «Участником долевого строительства», являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу. «Участник долевого строительства» обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав «Участник долевого строительства» обязуется передать «Застройщику» оригинал договора уступки, копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав «Участник долевого строительства» и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

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

5.4 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 предварительного 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.

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

5.6 Договор с третьим лицом о передаче прав и обязанностей по настоящему договору согласовывается с «Застройщиком» в письменном виде, путем получения соответствующего согласия. 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) календарных дней с момента его регистрации предоставить 1 (один) экземпляр оригинала зарегистрированного договора «Застройщику».

В противном случае «Застройщик» не несет ответственности перед третьими лицами по настоящему договору и договорам уступки прав требований за нарушение 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.5.2, п.5.3, п.5.4, является недействительным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав на Объект долевого участия и прав по настоящему договору, включая право требования на взыскание неустойки, расторжения договора в порядке действующего законодательства.

5.7 Уступка «Участником долевого строительства» своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 5.2 Договора.

Уступка «Участником долевого строительства» своих прав и обязанностей по Договору после «31» декабря 2026г. третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому Участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.5.2 Договора.

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

5.9 Своевременно уплатить Цену договора в порядке и сроки, согласованные Сторонами в настоящем договоре и приложениях к нему.

5.10 До сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства «Участник долевого строительства» обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений), 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. Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на «Участника долевого строительства».

5.11 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 14 (четырнадцати) календарных дней 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.5.2.3. 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. Участник долевого строительства обязан незамедлительно самостоятельно зарегистрировать право собственности.

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

5.13 «Участнику(ам) долевого строительства» запрещается проводить работы по изменению фасада жилого 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(одного) месяца со дня обнаружения «Застройщиком» результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей. Установка и размещение кондиционеров производится в соответствии с проектом, в специально отведенных для этого местах, чтобы не нарушать архитектурный облик дома, с применением материалов и конструкций, предусмотренных проектом, а также получения разрешения от уполномоченного органа местного самоуправления и/или решения собственников помещений жилого жилого дома по согласованию с застройщиком либо выбранной им управляющей компанией.

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.

5.14 «Участник долевого строительства» обязуется известить «Застройщика» об обнаруженных недостатках Объекта долевого строительства. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта долевого строительства и обязательно должны быть отражены до подписания акта приема-передачи квартиры. В случае не уведомления «Застройщика» об обнаруженных явных недостатках, «Участник долевого строительства» не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

5.15 «Участник» не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого участия, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого участия (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

5.16 В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, «Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи, при этом «Застройщик» обязуется устранить дефекты в срок не более шести месяцев.

5.17 «Участник» обязуется предоставить «Застройщику» доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

5.18 В случае, если «Участник долевого строительства» отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление «Застройщика» о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.5.18 настоящего Договора, «Застройщик» вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а «Участник долевого строительства» не вправе требовать такого устранения.

5.19 «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.

5.20 Уклонение «Участника долевого строительства» от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает «Участника долевого строительства» от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте с момента передачи Объекта долевого участия «Участнику» по Акту приема-передачи (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному «Застройщиком»).

5.21 «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 жилой дом, в случае получения кредита для строительства указанного Жилого дома.

5.22 Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора участия в долевом строительстве Жилого дома и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.23 «Участник долевого строительства» после подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязан заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с Управляющей организацией или ТСЖ, и с момента подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) 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.

5.24 Уклонение «Участника долевого строительства» от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает «Участника долевого строительства» от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте с момента передачи Объекта долевого участия «Участнику» по Акту приема-передачи (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному «Застройщиком»).

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

6.1. Плановый срок получения разрешительной документации на ввод в эксплуатацию - «31» декабря 2026г.

6.2. После получения «Застройщиком» в установленном законом порядке разрешения ввод в эксплуатацию жилого дома, «Застройщик» обязан передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» в срок не позднее «31» декабря 2027г.

6.3. «Участник(и) долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства.

6.4. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа по передаче Объекта долевого строительства. Обязательство по передаче «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходят к «Участнику долевого строительства» с момента подписания Сторонами Акта-приема-передачи, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего Акта приема-передачи - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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

6.7. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п.6.1. «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. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу «Участника долевого строительства» или вручается «Участнику(ам) долевого строительства» лично под расписку. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

6.8. При наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником(ами) долевого строительства» уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника(ом) долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника(ов) долевого строительства» по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от «Участника(ов) долевого строительства» не получен письменный ответ, «Участник(и) долевого строительства» считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении «Участника(ов) долевого строительства», «Застройщик» вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего договора.

6.9. В случае если «Застройщик» направил сообщение «Участнику(ам) долевого строительства» о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, но возникли обстоятельства, препятствующие передаче объекта, и передача объекта не может начаться в даты, указанные в сообщении, «Застройщик» в праве перенести сроки передачи объекта, уведомив об этом «Участника(ов) долевого строительства». При этом согласие «Участника(ов) долевого строительства» на перенос сроков не требуется.

6.10. При уклонении «Участнику(ам) долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе «Участнику(ам) долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства «Застройщик» по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в уведомлении о готовности объекта, направленном «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (при полной оплате «Участником долевого строительства» стоимости объекта долевого участия») с момента составления которого, объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства и риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого

строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства», либо реализовать Объект долевого строительства в случае неполной или частичной оплате «Участником долевого строительства» стоимости Объекта долевого участия более чем на две недели с момента получения уведомления «Застройщика» о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.11. «Застройщик» освобождается от обязанности передать объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим договором в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Участником долевого строительства» обязательств по оплате цены настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств «Застройщик» освобождается от ответственности в части уплаты неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства, а «Участник долевого строительства» не вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства более чем на 2 (два) месяца по указанным обстоятельствам.

6.12. 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), 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.

## **7. Гарантия качества объекта долевого строительства и ответственность сторон**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан «Застройщиком» «Участнику(ам) долевого строительства» по Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на жилой дом, утверждаемому Правительством РФ Перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", действовавшему на момент разработки Проектной документации и/или передачи Объекта долевого строительства, иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. 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.

7.3. Стороны особо оговорили условие о том, что Застройщик не несёт ответственности за несоблюдение требований Стандартов и (или) Сводов правил, применяемых на добровольной основе и не включенными в Перечень, указанный в п. 7.1 настоящего Договора. Неприменение таких Стандартов и (или) Сводов правил не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. Кроме того, стороны особо оговорили, что в оконных и балконных блоках, выходящих на остекленную лоджию (балкон), допускается устройство одной или нескольких неоткрывающихся створок (участков глухого остекления). Применение оконных блоков с частью глухого остекления (неоткрывающимися створками) и с комбинированным открыванием створок допускается во всех типах остекления как то оконные конструкции, так и остекление лоджий (балконов).

7.4. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать исключительно требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНИП, ГОСТ), включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический

регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

7.5. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства 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 о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию.

7.6. Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе;

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»;

- уведомлен, что требования ГОСТ 23166-2021 Межгосударственный стандарт. Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия", и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе;

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства «Застройщик» не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая требования ГОСТ 23166-2021 Межгосударственный стандарт. Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия".

Перед подписанием настоящего договора, «Участник долевого строительства» ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества «Застройщика», в том числе, со стандартом отделки помещений «Застройщика» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации.

7.7 В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, а также при наличии недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Стороны составляют соответствующий акт о недостатках и «Застройщик» обязан по требованию «Участника(ов) долевого строительства» осуществить:

- безвозмездное устранение недостатков;

- соразмерное уменьшение цены договора;

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

7.8 Стороны пришли к соглашению, что согласованный «Застройщиком» с «Участником долевого строительства» срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке «Участником долевого строительства» Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (три) календарных месяца с даты предоставления «Участником долевого строительства» доступа к Объекту долевого строительства. «Застройщик» вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

7.9 В случае обращения «Участника долевого строительства» в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение «Застройщиком» сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят «Участником долевого строительства» с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав

потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

7.10 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».

7.11 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.12 Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.13 Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- перенос коммуникаций инженерных сетей Объекта долевого строительства;
- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте несоответствия Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

7.14 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.

7.15 Стороны, руководствуясь техническими нормами и правилами, допускают появление трещин/микротрещин, несущих/ненесущих конструкций, перекрытий, перегородок (усадочных, осадочных, температурных, деформационных и иных) связанных с естественной осадкой/усадкой здания, являющимися неизбежным процессом и независящим от воли сторон.

7.16 Стороны согласовали, что «Участнику(ам) долевого строительства» известно, он уведомлен и согласен тем, что остекление лоджий не является герметичным, не обеспечивает полную и достаточную защиту от попадания атмосферных осадков и носит только декоративный характер.

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

8.8 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).

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

8.10 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, финансово-экономический кризис, недофинансирование или иные финансовые затруднения, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжением выделенным земельным участком для строительства жилого дома, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения,

эпидемии, пандемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

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

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

8.5. «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 в эксплуатацию по основаниям отсутствия документов, не предусмотренных ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8.6. 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.

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

8.8. 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.

## **9. Обеспечение исполнения обязательств**

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

Участник долевого строительства обязан не позднее 7 (семи) календарных дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в отделении Банка.

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

9.2. Для получения Застройщиком на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные копии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

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

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных настоящим Договором, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. 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.

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

## **11. Изменение и/или дополнение Договора**

11.1. 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.

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

11.3. Обо всех изменениях в паспортных данных, адресе регистрации, платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения в простой письменной форме извещать Застройщика. Застройщик вправе размещать изменения на официальном сайте.

## **12. Возможность и порядок расторжения Договора**

12.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон.

12.2. 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.

12.3. Реорганизация «Застройщика», а также перемена «Застройщика», связанная с изменением собственника земельного участка, на котором производится строительство жилого 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».

12.4. В соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации «Участник долевого строительства» принимает и дает свое согласие «Застройщику» на расторжение настоящего Договора во внесудебном порядке в случае если «Застройщику» становится очевидным, о невозможность передачи объекта долевого строительства в срок предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи, направив Участнику долевого строительства уведомление о расторжении Договора не позднее чем за 30 дней до указанного в п. 6.2 срока. При этом, Договор считается расторгнутым с даты направления уведомления. Денежные средства «Застройщик» обязан возвратить в течение 60 дней с даты направления уведомления «Участника долевого строительства».

12.5. В силу ч. 4. Ст. 450 «Стороны» согласовали право «Застройщика» на расторжение настоящего Договора в случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа, возникла просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца. Просрочка



внесения платежа является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

12.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

12.7.

### **13. Действие Договора во времени.**

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

13.2. Настоящий Договор действует в течение всего периода с момента его заключения и до момента подписания между Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.3. 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.

### **14. Прочие условия**

14.1. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

14.2. Подписанием настоящего договора Участник/и 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».

### **15. Местонахождение и реквизиты сторон**

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

15.2. Реквизиты сторон:

**«Застройщик»**

**ООО СЗ ГК «Развитие»**

ИНН 3662205510

КПП 366201001

ОГРН 1143668032705

адрес юридического лица: 394016,

Воронежская область, г. Воронеж, ул. 45

Стрелковой Дивизии, д. 110, неж. пом. 2 ,

офис 1/8

Р/с № 40702810413000017478

ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК, БИК 042007681

к/с 30101810600000000681

**«Участник долевого строительства»**

**\*\*ТекстВсеИнвесторыПодписьИП\*\***

\_\_\_\_\_  
**(Гончаров С.В.)**

**М.П.**