

**Проект Договора**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**  
**№ \_\_\_\_-Л**

г. Воронеж

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Квартал»** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Лукинова Дмитрия Валериевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО** \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее именуемые также по отдельности «**Сторона**», а совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (далее – «**Договор**») о ниже следующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером: 36:34:0603016:003, площадью 1556 кв.м, расположенный по адресу: Воронежская обл. г.Воронеж, ул. Ломоносова д.58.

**Многоквартирный дом** – Восьмиэтажный монолитный жилой дом с объектами социального назначения и подземным паркингом по адресу: Воронежская обл., г.Воронеж, ул.Ломоносова, д.58, строительство которого ведется на Земельном участке. После окончания строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

**Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Многоквартирного дома согласно проектной документации. Квартира имеет жилое назначение (Объект долевого строительства).

**Парковочное место** - индивидуально-определенная часть здания или сооружения, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства, которая не ограничена, либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (Объект долевого строительства).

**Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом, либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

**Общее имущество** – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности участникам долевого строительства, включающее в себя:

1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок (часть земельного участка), на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке (части земельного участка) объекты. Границы и размер Земельного участка (части земельного участка), на которой расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Объект долевого строительства** – квартира, нежилое помещение или парковочное место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию (Объект).

**Проектная площадь** – общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с Проектной документацией.

В случае, если частью Объекта долевого строительства являются лоджия, веранда, балкон, терраса, под Проектной площадью Объекта долевого строительства понимается общая приведенная площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с Проектной документацией как сумма общей площади объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным органом государственной власти на момент заключения Договора.

**Фактическая площадь** – общая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя сумму площадей всех частей Объекта, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а так же балконы, лоджии, террасы, веранды (с учетом понижающих коэффициентов), которая определяется по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

**Проектная документация** – документация по строительству Многоквартирного дома.

**Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Многоквартирного дома на Земельном участке.

**Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и Проектной документации.

**Застройщик** – юридическое лицо, являющееся собственником Земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законом РФ 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» для строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законом РФ 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».

**Участник долевого строительства** – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях Договора.

**Акт приема-передачи** – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства.

**Уклонение от приемки объекта долевого строительства** – неполучение Участником долевого строительства корреспонденции, в т.ч. Сообщения о готовности, от Застройщика, необоснованный отказ Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства; неявка Участника долевого строительства без уважительных причин для осмотра (первоначального или повторного) Объекта долевого участия; неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого участия и подписания Акта приема-передачи; необоснованный (немотивированный) отказ Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого участия.

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию в сроки, установленные Договором.

**1.2.** Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании:

- Договора №1-Л купли-продажи земельного участка от 02.04.2018г., на основании которого земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Права собственности на земельный участок зарегистрированы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.04.2018г. сделана запись регистрации №36:34:0603016:3-36/001/2018-9.

- Разрешения на строительство от 28.06.2018 №36-RU36302000-111-2018, выданного Застройщику Администрацией городского округа город Воронеж.

- Проектной декларации опубликованной 20.02.2019 в соответствии с ФЗ №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 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.) на сайте: <https://наш.дом.рф.>, а также на сайте Застройщика данного многоквартирного дома: [https:// kvartal-vrn.ru/](https://kvartal-vrn.ru/).

- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №20/2019 от 20.02.2019г.

На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной документацией, проектными планировками, проектной декларацией. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст.8,9,10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

**1.3.** При выполнении своих обязательств Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора Застройщик обязан в предусмотренные Договором сроки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в построенном Многоквартирном доме. Объектом долевого строительства является - \_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_ расположенная в подъезде №1, на \_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_ кв.м.

Технические характеристики многоквартирного жилого дома вместе с описанием и общими техническими характеристиками Объекта долевого строительства, приводятся в Приложении № 1. План Объекта долевого строительства приводится в Приложении №2. Данные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**1.4.** Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома по адресу: Воронежская обл., г.Воронеж, ул.Ломоносова, д.58, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

**1.5.** Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной площади Объекта, указанной в п.1.3. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Объекта долевого строительства.

Уточнение Фактической площади Объекта долевого строительства и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

Стороны признают, что отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от проектной, указанной в п.1.3. Договора, в пределах 5% от проектной площади Объекта долевого строительства, 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, не является нарушением Договора и не признается существенным изменением размера Объекта долевого строительства.

**1.6.** Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства никому не переданы, в период действия Договора без согласия Участника долевого строительства не будут совершаться сделки, вследствие которых у третьих лиц могут возникнуть права на Объект долевого строительства.

**1.7.** Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору является:

- залог в порядке, предусмотренном ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

- внесение обязательных отчислений (взносов) Застройщика в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (компенсационный фонд), в размере и порядке, установленном ФЗ от 29.07.2017г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников

долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

**1.8.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно Проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома.

## **2. ЦЕНА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

**2.1.** Цена настоящего Договора, т.е. сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена Договора включает в себя стоимость всех затрат на строительство Многоквартирного дома, пропорционально доле Участника долевого строительства в праве общей собственности на Общее имущество, в том числе стоимость услуги Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного дома.

**2.2.** Денежные средства, указанные в пункте 2.1. договора, Участник долевого строительства вносит в кассу или на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в срок до 01.06.2020 года.

Оплата цены Договора (или ее частей) может быть произведена за Участника долевого строительства третьими лицами, о чем Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменном виде в течение двух рабочих дней до дня поступления платежа.

**2.3.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме, в кассу или на расчетный счет Застройщика.

Выполнение Участником долевого строительства обязательств по уплате Цены договора подтверждается платежными документами, а также справкой, выдаваемой Застройщиком.

Стороны вправе произвести расчеты любым не запрещенным законодательством Российской Федерации способом.

**2.4.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определенный в п.2.1. Договора, является фиксированным и изменению не подлежит.

**2.5.** В случае изменения площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора, перерасчет денежных средств, вносимых, согласно п.2.1. Договора не производится.

**2.6.** В случае неисполнения обязательств по оплате Застройщик вправе взыскать неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в порядке, предусмотренном ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.

**2.7.** При нарушении обязательств по оплате более чем на 60 дней Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.

## **3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Плановый срок окончания строительного-монтажных работ и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию 2 полугодие 2020 года. Датой сдачи (ввода) считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**3.2.** Срок передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**3.3.** Застройщик имеет право досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном в п.3.2. Договора, осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства.

**3.4.** Застройщик, не менее чем за месяц до дня приема-передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о времени принятия объекта долевого строительства, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства (далее – «Сообщение о готовности»).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в ч.14 Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под роспись.

Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в срок, установленный Застройщиком в Сообщении о готовности.

**3.5.** В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности, Участник долевого строительства обязан явиться по месту нахождения Застройщика или позвонить по номерам телефонов, указанным в ч.14 Договора, с целью согласования конкретной даты и времени осмотра Объекта долевого строительства.

**3.6.** Участник долевого строительства обязан явиться в согласованный с Застройщиком период времени по месту нахождения Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства для осмотра. По результатам осмотра составляется Акт осмотра, который подписывается Сторонами при начале осмотра Объекта долевого строительства.

**3.6.1.** Во время осмотра Объекта долевого строительства и при отсутствии замечаний в отношении Объекта долевого строительства Участник долевого строительства заполняет Смотровый лист в двух экземплярах и подписывает три экземпляра акта приема-передачи объекта долевого строительства, которые передает сотруднику Застройщика, присутствующему на осмотре Объекта долевого строительства для дальнейшей передачи на утверждение со стороны Застройщика.

**3.6.2.** В случае выявления Участником долевого строительства при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия состояния Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, Участник долевого строительства заполняет два экземпляра Смотрового листа, один из которых передает представителю Застройщика, присутствующему на осмотре Объекта долевого строительства, а второй экземпляр остается у Участника долевого строительства. Участник долевого строительства вправе в течение 14 календарных дней обратиться к Застройщику с заявлением о безвозмездном устранении выявленных недостатков и определении сроков для устранения выявленных недостатков, приложив к данному заявлению копию второго экземпляра Смотрового листа, с подробным перечислением недостатков, подлежащих устранению.

**3.7.** В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения заявления, указанного в п.3.6.2. Договора, Застройщик обязан:

**3.7.1.** Рассмотреть заявление и приложенные к нему документы, поступившие от Участника долевого строительства;

**3.7.2.** При согласии (полностью или в части) с заявлением Участника долевого строительства, составить Дефектную ведомость с указанием несоответствий состояния Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и разумных сроков для их устранения.

Направить Участнику долевого строительства Уведомление о результатах рассмотрения заявления, указанного в п.3.6.2. Договора, с указанием даты повторного осмотра Объекта долевого строительства вместе с копией Дефектной ведомости и датой повторного осмотра Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства в данном случае не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.

**3.7.3.** При несогласии (полностью или в части) с заявлением Участника долевого строительства составить мотивированное уведомление, с указанием причин, по которым заявление Участника долевого строительства не может быть удовлетворено.

**3.8.** Участник долевого строительства обязан явиться в период времени, указанный в Уведомлении, предусмотренном в п.3.7.2. Договора, для повторного осмотра Объекта долевого строительства с участием представителя Застройщика. Факт повторного осмотра стороны фиксируют в Акте осмотра. Факт устранения недостатков, указанных в дефектной ведомости, подлежит отражению в соответствующей графе Дефектной ведомости.

**3.8.1.** В случае устранения несоответствия состояния Объекта долевого строительства, условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, Участник долевого строительства заполняет повторный Смотровый лист в двух экземплярах и подписывает три экземпляра акта приема-передачи объекта долевого строительства, которые передает представителю Застройщика, присутствующему на осмотре Объекта долевого строительства для дальнейшей передачи на утверждение со стороны Застройщика.

**3.8.2.** В случае выявления Участником долевого строительства при повторном осмотре Объекта долевого строительства несоответствия состояния Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, Участник долевого строительства вправе обратиться в адрес Застройщика с заявлением о безвозмездном устранении выявленных недостатков и определении сроков для устранения выявленных недостатков в порядке, предусмотренном пунктом 3.6.2. настоящего договора до момента устранения несоответствий.

**3.9.** Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи и приемки Объекта долевого строительства является:

**3.9.1.** Расхождение указанной в Приложении №1 Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в п.1.5. Договора;

**3.9.2.** Использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки как это предусмотрено в Приложении № 1 к Договору;

**3.9.3.** Внесение Застройщиком изменений в Проектную документацию в установленном законодательством порядке.

**3.10.** В указанных в п.3.9. Договора случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

**3.11.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи. В Акте приема-передачи указывается дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, предусмотренные в Приложении 1 к Договору, а также иная информация по усмотрению сторон.

**3.12.** Бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества (включая оплату коммунальных услуг, вывоз бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы), а также риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи.

**3.13.** Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему иного Объекта долевого строительства меньшей площади в Многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве Цены Договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму.

**3.14.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

**3.15.** В случае бездействия со стороны Участника долевого строительства в период, указанный в п.3.2. Договора, уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный в Сообщении о готовности или в Уведомлении, предусмотренном в п.3.7.2. Договора, или при отказе от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая указанного в ч.5 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.), Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, указанного в Сообщении о готовности или в Уведомлении, предусмотренном в п.3.7.2. Договора, составить односторонний Акт приема-передачи, который направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и

уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в части 14 Договора.

Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий со дня составления одностороннего Акта приема-передачи. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества (включая оплату коммунальных услуг, вывоз бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы) и риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

**3.16.** Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации прав на Объект долевого строительства. Кадастровый (технический) паспорт Объекта долевого строительства и иные документы в отношении Объекта долевого строительства заказывается Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

**3.17.** Право собственности на передаваемый Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости». Со дня возникновения права собственности Участник долевого строительства принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома (в порядке ст.36 Жилищного кодекса РФ), используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, либо часть земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (части земельного участка).

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**4.1.** Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п.1.3. Договора и требованиям технического и градостроительного регламентов, проектной документации.

**4.2.** При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.3.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет, при условии правильного использования объекта. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

**4.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства указанной в п.4.2. Договора.

**4.6.1.** В случае обнаружения в гарантийный период недостатков в Объекте долевого строительства, то есть отступлений от условий Договора, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или иных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе обратиться с заявлением о составлении Акта осмотра Объекта долевого строительства. В заявлении Участник долевого строительства, обязан указать: когда и при каких, обстоятельствах были обнаружены недостатки, место нахождения недостатков, их характер, внешний вид.

**4.6.2.** В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения заявления, указанного в п.4.6.1. Договора, от Участника долевого строительства, Застройщик обязуется согласовать с Участником долевого строительства дату и время осмотра объекта долевого строительства. В период времени, согласованные Сторонами для осмотра Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства и возможность беспрепятственного осмотра объекта долевого строительства, а также возможность составления Акта осмотра. В Акте осмотра Стороны фиксируют несоответствие состояния Объекта долевого строительства условиям, указанным в п.4.6.1. Договора, с подробным перечислением недостатков. Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра или указать в Акте осмотра причину, по которой Участник долевого строительства отказывается от подписания Акта осмотра.

**4.6.3.** В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня составления Акта осмотра, указанного в п.4.6.2. Договора, Застройщик обязан подготовить Соглашение об устранении недостатков с указанием выявленных недостатков и разумных сроков их устранения и направить Соглашение об устранении недостатков для согласования и подписания Участнику долевого строительства. В Соглашении об устранении недостатков также должны быть указаны права и обязанности Сторон, порядок приема-передачи результатов работы Застройщика по устранению выявленных недостатков. Срок, необходимый для устранения выявленных недостатков и указанный в Соглашении об устранении недостатков, начинается течь со дня получения Застройщиком экземпляра Соглашения об устранении недостатков, подписанного Сторонами.

**4.6.4.** Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Соглашения об устранении недостатков:

**4.6.4.1.** При согласии со сроками устранения выявленных недостатков и после подписания полученного Соглашения об устранении недостатков, передает один экземпляр Соглашения об устранении недостатков Застройщику.

**4.6.4.2.** При несогласии со сроками устранения выявленных недостатков составляет мотивированный отказ от подписания Соглашения об устранении недостатков в письменном виде и, приложив свой вариант Соглашения об устранении недостатков, передает Застройщику.

**4.6.5.** Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения документов, указанные в п.4.6.4.2. Договора, от Участника долевого строительства обязан:

**4.6.5.1.** При согласии с доводами Участника долевого строительства, подписать предложенный Участником долевого строительства вариант Соглашения об устранении недостатков, и направить один экземпляр Соглашения об устранении недостатков Участнику долевого строительства.

**4.6.5.2.** При несогласии с доводами Участника долевого строительства, создать комиссию по урегулированию спора о сроках устранения выявленных недостатков и уведомить Участника долевого строительства о времени и дате работы данной комиссии. Участник долевого строительства обязан явиться в указанный период времени для согласования разумных сроков устранения выявленных недостатков. По результатам согласования Сторонами подписывается Соглашение об устранении недостатков.

**4.6.6.** Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств, предусмотренных в ч.4 Договора, если такое неисполнение обусловлено:

**4.6.6.1.** Совершением Участником долевого строительства действий, в результате которых Застройщик не имеет возможности зайти в Объект долевого строительства, не имеет возможности или ограничен в возможности беспрепятственного осмотра объекта долевого строительства или составления Акта осмотра;

**4.6.6.2.** Отказом Участником долевого строительства от подписания Акта осмотра или указания в Акте осмотра причины, по которой отказывается от подписания Акта осмотра;

**4.6.6.3.** Не получает корреспонденцию, исходящую от Застройщика, и не передает Застройщику документы, указанные в п.4.6.4.;

**4.6.6.4.** Не является без уважительных причин для согласования разумных сроков устранения выявленных недостатков в случае, указанном в п.4.6.5.2. Договора.

Стороны признают, что бездействие Застройщика в указанных случаях не является доказательством отказа полностью или частично от исполнения своих обязанностей по устранению выявленных в Объекте долевого строительства в период гарантийного срока недостатков во внесудебном порядке.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома, в соответствии с техническими регламентами, СНиП, прочими нормативными требованиями, Проектной документацией, Разрешением на строительство и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в соответствующих разрешениях.

**5.1.2.** Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о его готовности к передаче, в порядке и сроки, предусмотренные п.3.4. Договора.

**5.1.3.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями Договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения, в порядке, предусмотренном в ч.3. Договора, по Акту приема-передачи.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**5.1.4.** Представить в орган государственной регистрации документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего договора, а после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию направить в Управление Росреестра по Воронежской области все документы, включая Разрешение на ввод в эксплуатацию, необходимые для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению Участником долевого строительства правоудостоверяющих документов на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

**5.1.5.** Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

### **5.2. Застройщик имеет право:**

**5.2.1.** До момента окончания строительства Многоквартирного дома самостоятельно вносить в Проектную документацию изменения.

**5.2.2.** Привлекать новых участников долевого строительства, однако Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в Договоре, не будет служить предметом сделок с новыми участниками долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.4-5 ст.5 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.

**5.2.3.** Реализовывать иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

### **5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

**5.3.1.** Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

**5.3.2.** В сроки, установленные Договором, осмотреть Объект долевого строительства и принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи. Стороны признают, что приемом Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Объект во владение, пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

**5.3.3.** После ввода Многоквартирного жилого дома и одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п.14 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей

организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома.

**5.3.4.** Нести бремя содержания Объекта долевого строительства и Общего имущества, оплачивать коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение, водоснабжение, газоснабжение), вывоз бытовых отходов, охрану Многоквартирного дома, иные эксплуатационные расходы со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства со стороны Участника долевого строительства, Застройщик вправе применить штрафные санкции, предусмотренных п.2.6. настоящего Договора, а также взыскать расходы, возникшие в связи с неисполнением Участником долевого строительства обязательств по бремени содержания Объекта строительства.

Перечень, размер, условия и порядок таких платежей будут установлены отдельным договором между Участником долевого строительства и управляющей компанией либо поставщиком ресурсов. Договор с управляющей компанией заключается на период, со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента определения общим собранием собственников помещений формы управления многоквартирным домом.

**5.3.5.** В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права без письменного согласия Застройщика, полученного не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты установления соответствующего обременения.

**5.3.6.** В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи обратиться в Управление Росреестра по Воронежской области с целью регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.3.7.** После подписания передаточного акта и принятия объекта долевого строительства соблюдать инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

**5.3.8.** Соблюдать требования, установленные Постановлением Администрации городского округа город Воронеж № 806 от 21.10.2015 г. «Внешний вид фасадов, зданий и сооружений в городском округе город Воронеж», в соответствии с которыми не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе не изменять внешний вид и конструкцию фасада, его частей, не изменять конфигурацию и цвет оконных рам со стороны фасада, не проводить любое остекление лоджий, не демонтировать остекление балконов и лоджий, не проводить установку снаружи здания любых устройств и сооружений. Монтаж наружных блоков системы кондиционирования возможен только в строго отведенных местах предусмотренных проектной документацией.

**5.3.9.** В целях соблюдения ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ, не устанавливать дополнительные двери, в том числе не организовывать тамбур на этаже, в не предусмотренных для этого проектной документацией местах.

**5.3.10.** Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания акта приема-передачи.

**5.3.11.** Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

#### **5.4. Участник долевого строительства имеет право:**

**5.4.1.** Уступать право требования по Договору или по отдельным обязательствам, вытекающим из него только с письменного предварительного согласия Застройщика в порядке, установленном Договором;

**5.4.2.** Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

**5.5.** До подписания акта приема-передачи в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта долевого строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

**5.6.** Участник долевого строительства не вправе до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить перепланировки, переоборудования, изменения в несущих конструкциях, иные переделки, в том числе в системах электро-, тепло-снабжения и на межквартирных стояках горячего, холодного водоснабжения и канализации Объекта долевого строительства.

**5.7.** В случае нарушения условий п.5.5., п.5.6. Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, необходимых для приведения Объекта долевого строительства в состояние, предусмотренное проектом, а так же штраф в размере 50%(пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей любые налоги и сборы. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется, стоимость самовольно выполненных Участником долевого строительства неотделимых улучшений в отношении Объекта долевого строительства возмещению не подлежит.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

**6.1.** Участник долевого строительства вправе, получив письменное согласие Застройщика, уступить свои права по договору долевого участия третьему лицу, после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства.

**6.2.** Уступка Участником долевого строительства прав по договору долевого участия допускается с момента государственной регистрации данного договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6.3.** В случае принятия решения Участником долевого строительства об уступке прав по Договору, он обязан направить в адрес Застройщика соответствующее уведомление. Застройщик в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления выдает Участнику долевого строительства письменное согласие на уступку прав по Договору вместе со справкой об оплате цены по Договору или предоставляет Участнику долевого строительства мотивированный отказ в предоставлении письменного согласия.

**6.4.** Уступка прав по договору долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Участник долевого строительства обязуется передать в адрес Застройщика оригинал документа, подтверждающего уступку права требования по Договору, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в течение 5 дней с момента такой регистрации

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ,**

### **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**7.1.** Договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, считается заключенным с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

**7.2.** Договор долевого участия может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7.3.** Договор не может быть, расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**7.4.** Признание одного или нескольких пунктов Договора недействительными не влечет недействительность Договора в целом.

**7.5.** Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменной форме. При отсутствии вины Застройщика и при наличии его согласия на расторжение Договора Застройщик освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства. На основании соглашения о расторжении Договора с Участником долевого строительства Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора.

**7.6.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, не указанным в Федеральном законе 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», Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора, за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора.

**7.7.** В случае расторжения Договора или отказа от его исполнения Участник долевого строительства утрачивает право на оформление в собственность Объекта долевого строительства.

**7.8.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с 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»

Застройщик обязан зачислить денежные средства и(или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**7.9.** В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**8.2.** Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки. Неполученные доходы сторонами не возмещаются. Кроме того, виновная сторона обязана уплатить неустойку или штраф в размере, установленном настоящим договором. Возмещение убытков, выплата неустойки (пени) не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

**8.3.** Начисление и выплата неустойки или штрафа производится на основании предъявленной соответствующей стороной письменной претензии.

**8.4.** В случае неисполнения обязанностей Участником долевого строительства, предусмотренных в п.5.3.8. Договора или п.5.3.9. Договора, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 20000 (Двадцати тысяч) рублей.

**8.5.** В случае неисполнения обязанностей Участником долевого строительства, предусмотренных в п.5.3.6. Договора, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двойной ставки рефинансирования от Цены договора, действующей на дату предъявления требования об уплате неустойки, рассчитанную за период со дня возникновения обязанности, указанной в п.5.3.6. Договора и до дня исполнения Участником долевого строительства своей обязанности, предусмотренной в п.5.3.6. Договора.

**8.6.** Застройщик не несет ответственности за сохранность имущества Участника долевой собственности, размещенного последним на территории Объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи.

**8.7.** Участник долевого строительства, осуществивший строительные или ремонтные работы на территории Объекта долевого строительства или в местах общего пользования Многоквартирного жилого дома без получения установленных действующим законодательством согласий, разрешений и технической документации, до регистрации права собственности на Объект долевого строительства по письменному требованию Застройщика или требованию уполномоченных органов, предъявленных к Застройщику в связи с названными строительными или ремонтными работами, обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние за свой счет в указанные Застройщиком либо уполномоченным органом сроки.

Если в связи с действиями Участника долевой собственности в адрес Застройщика, надзорными или контролирующими органами будет выставлен штраф, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику сумму штрафа в течение 1 (одного) рабочего дня, с даты предоставления Участнику долевой собственности требования и документа, подтверждающего уплату штрафа. Участник долевой собственности уплачивает Застройщику убытки, возникшие в связи с предъявлением Застройщику претензий или санкций уполномоченными органами в связи с нарушением Участником долевого строительства санитарных, противопожарных, строительных и иных норм.

**8.8.** Застройщик не несет ответственности за вред, причиненный вследствие нарушения Участником долевого строительства требований пожарной и электрической безопасности, действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора. При возникновении каких-либо претензий в связи с названными нарушениями, допущенными Участником долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется своими силами и средствами урегулировать конфликтную ситуацию, возместить причиненный вред.

**8.9.** Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства или в результате перепланировки, переустройства, осуществленного Участником долевого строительства, были изменены характеристики, существовавшие на момент ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

## **9. ФОРС-МАЖОР И ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**9.1** Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за полное или частичное неисполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон после заключения договора и которые нельзя было предвидеть или избежать, несмотря на предпринятые обязанным лицом меры к его исполнению, а также при наступлении иных обстоятельств, предусмотренных в п.9.3. настоящего Договора, при соблюдении условий, предусмотренных в п.9.4., п.9.5. настоящего Договора.

**9.2.** К обстоятельствами непреодолимой силы относятся природные явления стихийного характера (наводнения, пожары, землетрясения и т.п.), экстремальные ситуации общественной жизни (эпидемии, аварии, военные действия, гражданские волнения, блокада, эмбарго, международные санкции, отраслевые забастовки и т.п.), запретительные акты государственных органов (объявление карантина, ограничение торговых операций с отдельными странами и т.п.).

**9.3.** К иным обстоятельствам, освобождающим от ответственности, относятся неисполнение обязательств третьими лицами (банками, субподрядчиками, перевозчиками и др.), с которыми у сторон имеются договорные отношения.

**9.4.** Сторона, которая не может исполнить своих обязательств вследствие обстоятельств, указанных в п.9.2. и п.9.3. настоящего Договора, обязана известить другую сторону не позднее 10 (десяти) дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, либо по согласованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы ТПП РФ, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному договору.

Если сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить второй стороне понесенные ею убытки, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого извещения.

**9.5.** В случае, если форс-мажор длится более 3 (Трех) месяцев, Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь права на возмещение другой Стороной убытков, являющихся следствием такого расторжения Договора.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

**10.2.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

**10.3.** Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, на весь период действия настоящего Договора, проинформирован и дает согласие на проведение всех необходимых следующих процедур, без получения дополнительного согласия Участника долевого строительства и подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору:

- по формированию и постановке Застройщиком земельных участков (земельного участка) либо их частей образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, на кадастровый учет, в частности: межевание, подготовка межевого дела, в целях изменения размера, границ, разрешенного использования земельных участков (земельного участка) либо их частей;

- по проектированию, строительству, получению разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов и иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в настоящем Договоре или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в Терминах и определениях настоящего Договора;

- по образованию Застройщиком земельных участков, либо их частей, из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, в частности путем раздела, объединения, перераспределения, корректировке, уточнению земельного участка, указанного в настоящем Договоре;

- по оформлению прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, на земельные участки либо их части, образованные из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, на которых будут полностью и/или частично расположены другие многоквартирные дома иные объекты, без прав (обременений) Участника долевого строительства, кадастровые работы, иное на усмотрение Застройщика;

- иные работы, действия Застройщика, которые как предусмотрены действующим законодательством, так и будут введены (приняты) после подписания настоящего Договора, и которые необходимы для проектирования, строительства, получения разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщиком других многоквартирных домов иных объектов, которые будут расположены на земельном участке, указанном в настоящем Договоре или на земельных участках, образованных из земельного участка, указанного в настоящем Договоре или на части (частях) земельного участка, образованной (образованных) из земельного участка, указанного в настоящем Договоре.

**10.4.** После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Многоквартирном доме не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома.

**10.5.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад является частью общей собственности, и внесение изменений в его внешний вид самостоятельно не допускается.

## **11. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

Стороны обязуются не разглашать ставшую им известной в связи с исполнением коммерческую, финансовую и иную деловую информацию третьим лицам, за исключением случаев прямо предусмотренных законом, и не использовать ее для каких-либо других целей, кроме целей, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору. Стороны пришли к соглашению, что сообщение условий Договора (его части), дополнительных соглашений и иных сведений, связанных с исполнением Договора, налоговым и иным государственным органам, действующим в рамках своих полномочий, а также банковским и кредитным организациям, с которыми у Сторон заключены кредитные договоры/договоры займа, не считается разглашением конфиденциальной информации.

## **12. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**12.1.** Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.

**12.2.** Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора.

До предъявления иска в установленном порядке, Сторона, чьи права нарушены, направляет другой стороне письменную претензию заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

Претензия должна содержать требования заявителя, обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство и (или) настоящий договор, сумму претензии, и ее обоснованный расчет в случае если претензия подлежит денежной оценке, иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть полученную претензию и направить мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения претензии либо выполнить действия, указанные в претензии.

**12.3.** При недостижении согласия между Сторонами, при неисполнении Стороной, получившей претензию, требований, указанных в претензии, или, если спор не будет урегулирован в претензионном порядке в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты доставки претензии, любая из сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1.** Все документы, предусмотренные настоящим Договором, а также документы, составленные в связи с исполнением сторонами своих прав и обязанностей, предусмотренных Договором, изготавливаются в письменном виде и вручаются лично под расписку либо направляются заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресам, указанным в ч.14 Договора.

Все юридически значимые сообщения, с которыми действующее законодательство или Договор связывает гражданско-правовые последствия для Стороны, влекут для Стороны по Договору такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Документы считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не были ему вручены или адресат не ознакомился с ними. Стороны несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, указанным в ч.14 Договора, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя.

Получение документов по Договору подтверждается личной подписью Стороны или его надлежащим образом уполномоченного лица, уведомлением о вручении почтовой корреспонденции или почтовой корреспонденцией, возвращенной оператором почтовой связи с сообщением об отказе Стороны долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Стороны по указанному им почтовому адресу.

**13.2.** После подписания Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры и переписка между Сторонами теряют силу, если на них отсутствует ссылка в Договоре.

**13.3.** В случае изменения адреса или иных реквизитов, предусмотренных в ч.14 Договора, Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в трехдневный срок с момента таких изменений.

При несоблюдении данного условия вся корреспонденция и денежные средства, направленные в соответствии с реквизитами, указанными в ч.14 Договора, считаются полученными адресатом, а корреспонденция считается доставленной, даже если адресат по этому адресу более не находится.

**13.4.** Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**13.5.** Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Технические характеристики многоквартирного жилого дома, описание и общие технические характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Акт осмотра;

Приложение № 4 – Смотровой лист № 1/ \_\_;

Приложение № 5 – Смотровой лист № 2/ \_\_.

**13.6.** Договор составлен и подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

#### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<b>ООО «Квартал»</b> ИНН 3662112760 КПП 366201001 ОГРН 1063667244134 ОКПО 95877510 Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4, оф. 401, тел. 250-91-51 р/счет 40702810913000030997 к/счет 30101810600000000681 БИК 042007681 Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк г.Воронеж	<b>ФИО</b> _____, дата рождения _____, паспорт __ __ ____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) _____ по адресу: _____ Тел. _____.
Директор _____ <b>Д.В. Лукинов</b>	_____ <b>ФИО</b>

### **Технические характеристики многоквартирного жилого дома.**

Восьмиэтажный монолитный жилой дом имеет объекты социального, торгового назначения и подземный паркинг. Каркас здания и перекрытия - монолитный железобетон. Наружные стены: внутренний самонесущий слой – керамический блок поризованного типа, утеплитель – пенополистирольные плиты ПСБ-С-15, наружный слой кладки – облицовочный кирпич. Внутриквартирные перегородки из керамического кирпича.

Количество этажей – 9, включая подземный этаж – паркинг (31 маш./мест).

Площадь застройки – 463,6 м<sup>2</sup>,

Площадь жилого здания – 5286,3 м<sup>2</sup>,

Площадь подземного паркинга – 1427,5 м<sup>2</sup>,

Площадь общественной части – 278 м<sup>2</sup>,

Жилая площадь квартир – 1359,8 м<sup>2</sup>,

Площадь квартир – 2776,3 м<sup>2</sup>.

Общая площадь квартир – 2838,6 м<sup>2</sup>,

Класс энергоэффективности – «А»,

Сейсмостойкость – «б».

### **Описание передаваемого объекта долевого строительства.**

Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_ расположенная в подъезде №1, на \_\_\_\_ этаже, восьмиэтажного монолитного жилого дома с объектами социального назначения и подземным паркингом по адресу: Воронежская обл., г.Воронеж, ул.Ломоносова, д.58. **Общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м**

**Общие технические характеристики (состояние) квартир, передаваемых участнику долевого строительства:**

#### Холодное и горячее водоснабжение:

- на вводе в квартиру монтируется узел учета воды; трубы прокладываются к газовому котлу, накопительному бойлеру, точкам потребления.

Паспорт на установленный водяной счетчик выдается Участнику долевого строительства при подписании Акта-приема передачи квартиры.

#### Канализация:

- монтируются трубы стояков канализации с установкой на них тройников для присоединения канализационной разводки.

#### Отопление:

- выполняется установка одноконтурного газового котла (31 кВт) с закрытой камерой сгорания газового котла, прокладка труб от котла в стяжке пола к установленным приборам отопления с их установкой. Для отвода продуктов сгорания в атмосферу и забора воздуха на горение запроектирована специальная дымоходная система "SchiedelQuadro" для индивидуальных газовых котлов в многоэтажных жилых домах. Инструкция на установленный котел выдается Участнику долевого строительства при подписании Акта-приема передачи квартиры.

#### Газоснабжение:

-осуществляется от общего трубопровода газоснабжения с вводом в квартиру, установкой счетчика газа Гранд-4, подключение газового котла и подключение газовой плиты типа ГП-4. Паспорта на установленные газовый счетчик и плиту выдаются Участнику долевого строительства при подписании Акта-приема передачи квартиры.

#### Вентиляция:

- приточно-вытяжная вентиляция жилого дома с естественным побуждением тяги.

#### Электроснабжение:

- устанавливается квартирный щиток в комплекте со счетчиком учета потребления электроэнергии, автоматическими и дифференциальными выключателями;

- выполняется электропроводка к местам установки светильников, розеткам, выключателям;

- устанавливаются розетки, выключатели, патроны, клеммные колодки, на лоджиях и балконах устанавливаются светильники.

#### Двери и окна:

- оконные блоки и балконные двери из ПВХ профилей с теплосберегающим стеклопакетом;

- витражное остекление балконов и лоджий;

-входные двери в квартиры стальные типа «Эльбор» или аналог;

- межкомнатными дверями не комплектуется, на планах объекта долевого строительства их открывание указано условно.

Слаботочные сети:

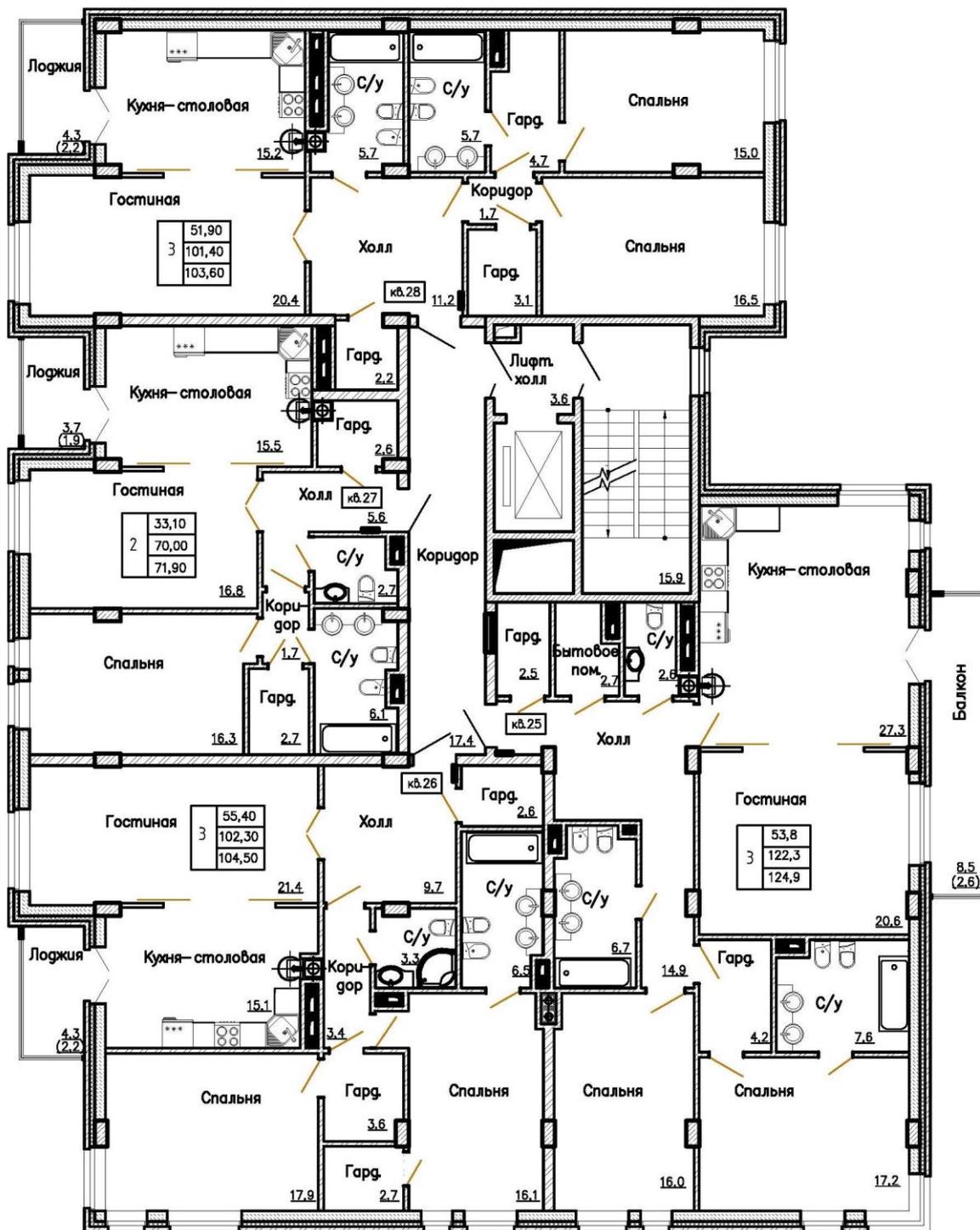
- устройство домофона, пожарной сигнализации;
- предусмотрена возможность подключения квартир к сетям Интернет, телефонной связи.

Предчистовая отделка:

- штукатурка кирпичной кладки, штукатурка откосов оконных проемов, шпатлевка бетонных поверхностей (кроме санузлов);
- цементно-песчаная стяжка в коридоре, кухне, комнатах, гардеробной, кладовой;
- гидроизоляция полов (санузлы) и цементно-песчаная стяжка.

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<p><b>ООО «Квартал»</b> ИНН 3662112760 КПП 366201001 ОГРН 1063667244134 ОКПО 95877510 Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4, оф. 401, тел. 250-91-51 р/счет 40702810913000030997 к/счет 30101810600000000681 БИК 042007681 Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк г.Воронеж</p> <p>Директор _____ <b>Д.В. Лукинов</b></p>	<p><b>ФИО</b> _____, дата рождения _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) _____ по адресу: _____ Тел. _____.</p> <p>_____ <b>ФИО</b></p>

План объекта долевого строительства



Квартира № \_\_, \_\_ этаж, подъезд №1.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Лукинов Д.В.

ФИО

**ОБРАЗЕЦ**

**«Акт осмотра**

Настоящим нижеподписавшиеся удостоверяют, что сторонами Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ (реквизиты договора участия в долевом строительстве) произведен осмотр объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ (наименование объекта долевого строительства, являющегося предметом договора), состоявшийся \_\_\_\_\_ (дата) по адресу: \_\_\_\_\_ (место проведения осмотра) в \_\_\_\_\_ (время осмотра).

Участник долевого строительства подтверждает, что надлежащим образом уведомлен о дате, времени и месте приемки Объекта строительства.

\_\_\_\_\_ (ФИО и подпись участника долевого строительства)

\_\_\_\_\_ (ФИО, должность и подпись представителя Застройщика)»

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<p><b>ООО «Квартал»</b> ИНН 3662112760 КПП 366201001 ОГРН 1063667244134 ОКПО 95877510 Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4, оф. 401, тел. 250-91-51 р/счет 40702810913000030997 к/счет 30101810600000000681 БИК 042007681 Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк г.Воронеж</p> <p>Директор _____ <b>Д.В. Лукинов</b></p>	<p><b>ФИО</b> _____, дата рождения _____, паспорт __ __ ____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) _____ по адресу: _____ Тел. _____.</p> <p>_____ <b>ФИО</b></p>

Приложение №4 к  
Договору участия в долевом строительстве №\_\_-Л  
«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**ОБРАЗЕЦ**

**«Смотровой лист № 1/\_\_\_**

г.Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Я, \_\_\_\_\_,  
участник долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, осмотрев жилое помещение №\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже многоэтажного жилого дома по адресу: г.Воронеж, \_\_\_\_\_, заявляю, что претензий к состоянию осмотренного мной жилого помещения не имею.

В ходе приемки объекта строительства мной были осмотрены: потолок, пол, стены, окна, дверные и оконные проемы, входная дверь, а также инженерные коммуникации и оборудование.

\_\_\_\_\_ (ФИО и подпись участника долевого строительства)»

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<b>ООО «Квартал»</b> ИНН 3662112760 КПП 366201001 ОГРН 1063667244134 ОКПО 95877510 Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4, оф. 401, тел. 250-91-51 р/счет 40702810913000030997 к/счет 30101810600000000681 БИК 042007681 Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк г.Воронеж  <b>Директор _____ Д.В. Лукинов</b>	<b>ФИО _____</b> , дата рождения _____, паспорт __ __ ____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) _____ по адресу: _____. Тел. _____.  _____ <b>ФИО</b>

**Приложение №5 к  
Договору участия в долевом строительстве №\_\_-Л  
«\_\_» \_\_\_\_\_ г.**

**ОБРАЗЕЦ**

**«Смотровой лист № 2/\_\_\_**

г.Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Я, \_\_\_\_\_,  
участник долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного  
дома №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, осмотрев жилое помещение №\_\_, расположенное на \_\_\_\_  
этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, \_\_\_\_\_, заявляю, что  
мной выявлены следующие недостатки осмотренного мной жилого помещения:

Описание выявленного недостатка	Место нахождения выявленного недостатка

В ходе приемки объекта строительства мной были осмотрены: потолок, пол, стены, окна, дверные и оконные проемы, входная дверь, а также инженерные коммуникации и оборудование.

\_\_\_\_\_ (ФИО и подпись участника долевого строительства)»

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<b>ООО «Квартал»</b> ИНН 3662112760 КПП 366201001 ОГРН 1063667244134 ОКПО 95877510 Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 4, оф. 401, тел. 250-91-51 р/счет 40702810913000030997 к/счет 30101810600000000681 БИК 042007681 Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк г.Воронеж  <b>Директор _____ Д.В. Лукинов</b>	<b>ФИО _____</b> , дата рождения _____, паспорт __ __ ____, выдан _____ ____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) _____ по адресу: _____ _____ Тел. _____.  _____ <b>ФИО</b>