

ПРОЕКТ

Договор № _____ участия в долевом строительстве объекта недвижимости

Воронежская область
Новоусманский район, село Новая Усмань

« _____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Компания «Реста», ИНН 3664128652, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Дрожжина Евгения Евгеньевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, дата рождения _____ г., паспорт гр. РФ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по месту жительства: Воронежская область, г. Воронеж, ул. _____, дом _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,

а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий 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 Компания "Реста", имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 5000 кв.м., кадастровый номер 36:16:5500003:839, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский р-н, сельское поселение Усманское 2-ое, с. Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, участок 32, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка, хранение автотранспорта, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, категория земель — земли населенных пунктов (далее по тексту - «Земельный участок»), для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома **по улице 70 лет Победы, участок 32 (Позиция 9)** (далее по тексту - «объекта недвижимости») на основании Разрешения на строительство №RU36516313-018-2021, выданного Администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области в лице начальника отдела по архитектуре и градостроительству на основании Постановления от 20.01.2020 г. №22, Постановление от 27.05.2011 г. №734.

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

1.1.3. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. 70 лет Победы, на основании Разрешения на строительство №RU36516313-018-2021.

1.1.4. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору.

Основание для заключения настоящего договора является:

- Разрешения на строительство №RU36516313-018-2021, выданного Администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области от «07» апреля 2021 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 сайт: <http://resta36.ru/> и НАШ.ДОМ.РФ (ЕИСЖС).

1.1.5. На момент заключения настоящего договора Дольщик 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 нежилое помещение, с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, проектными планировками размещения помещений, дверных проемов и оконных блоков Объекта долевого строительства, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20, 21 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), а также подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. предоставлена в полном

Застройщик: _____

Дольщик: _____

объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.6. Исполнение обязательств «Застройщика» по Договору является:

- Использование счетов эскроу (ст.15.4. ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

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, расположенный на Земельном участке с кадастровым номером 36:16:5500003:839, принадлежащий «Застройщику» на основании Договора аренды земельного участка и Акта приема-передачи о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.10.2020г. сделана запись регистрации №36:16:5500003:839-36/083/2020-2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены Объекта долевого строительства, передать Дольщику соответствующий Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

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

- Проектный этаж - ___

- Строительный номер квартиры - ____

- Количество комнат - ____

- Проектная площадь (с учетом площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3): - ____ кв.м.

Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с Приложением №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства обозначен на условной схеме в Приложение №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

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

Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта долевого строительства (без учета площади лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов соответственно, то Дольщик обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, в случае единовременной уплаты Дольщиком всей Цены договора, в случае уплаты Дольщиком цены настоящего Договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта долевого строительства, которая действовала для Дольщика при осуществлении последнего платежа по настоящему Договору.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства (без учета площади лоджий) а равно общая проектная площадь передаваемого Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджий) окажется меньше общей фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства (с учетом лоджий) более чем на 5% (пять) процентов, то Застройщик обязан возратить Дольщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Дольщика.

2.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на объект долевого строительства будет оформляться силами и за счет средств Дольщика.

Застройщик: _____

Дольщик: _____

2.6. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство объекта, других (другого) земельного участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (жилые 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 право собственности (аренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта, межевания земельного участка, уступку право аренды земельного участка, внесение изменений в Государственный кадастр недвижимости, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка. А так же дает свое согласие на внесение изменений в проект строительства Объекта недвижимости.

2.7. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на возможность в дальнейшем внесения изменений в проектную документацию в части изменения этажности Объекта недвижимости и иных параметров, связанных с этим.

2.8. Подписывая настоящий Договор Дольщик дает своё согласие на размещение крышных, рекламных и информационных конструкций на фасаде объекта долевого строительства, а также иных конструкций информационного характера, предусмотренных проектом.

Согласие Дольщика, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием настоящего Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Дольщиком иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к договору.

3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ.

3.1. Плановый срок получения разрешительной документации на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости - **1 квартал 2023 г.**

3.2. После получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок не позднее **«07» августа 2023 года** «Застройщик» обязан передать Объект долевого строительства Дольщику.

3.3. Дольщик, 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 получения указанного сообщения.

3.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязательство по передаче Дольщику Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

3.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Дольщику с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

3.7. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1., Застройщик, не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока, направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего 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 Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

3.8. При наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Дольщика не получен письменный ответ, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Дольщика, Застройщик в праве обратиться в суд за изменением условий настоящего Договора.

3.9. Обязательство по передаче Дольщику Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

3.10. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух недель со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику (а в случае досрочной передачи, по истечении двух недель со дня фактической сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию) в праве по своему усмотрению либо составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (при полной оплате Дольщиком стоимости объекта долевого участия) с момента составления которого, Объект долевого строительства считается переданным Дольщику и риск случайной

Застройщик: _____

Дольщик: _____

гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику, либо реализовать (в случае не полной или частичной оплате Дольщиком стоимости Объекта долевого участия) Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Дольщиком более двух недель с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.11. В случае не соответствия 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 не пригодным для использования по назначению, Стороны составляют соответствующий акт о недостатках и Застройщик обязан по требованию Дольщика осуществить:

- безвозмездное устранение недостатков;
- соразмерное уменьшение цены договора;
- возмещение расходов Дольщика на устранение недостатков.

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

3.12. Застройщик освобождается от обязанности передать Объекта долевого строительства в сроки установленные настоящим договором в случае не исполнения или не надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств Застройщик освобождается от ответственности в части уплаты неустойки за не своевременную передачу Объекта долевого строительства, а Дольщик не вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с просрочкой передачи Объекта долевого строительства более чем на 2 (два) месяца по указанным обстоятельствам.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства (создания) Объекта недвижимости на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

4.2. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера проектной площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3) на стоимость 1 кв.м. площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства. Стоимость 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) руб. 00 коп. Проектная площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5; с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3) составляет – _____ кв.м.

4.3. Дольщик обеспечивает финансирование строительства Объекта недвижимости на следующих условиях:

-Дольщик производит оплату цены Договора путем внесения денежных средств в размере _____ не позднее 3 (трех) рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

-Оставшуюся сумму _____ Дольщик оплачивает после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк) в следующем порядке.

Дата внесения платежей	Сумма платежа
_____	_____
_____	_____

Расчеты должны быть завершены до: _____

Оплата Дольщиком цены настоящего Договора, указанной в п.4.1. осуществляется путем внесения денежных средств (депонированная сумма) в безналичном порядке в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по 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, Вавилова, 19

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

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537,

Застройщик: _____

Дольщик: _____

Корреспондентский счет 301018060000000681, 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: Дольщик ФИО _____

Бенефициар по счету эскроу: Застройщик

Днем исполнения обязанности Дольщика по настоящему Договору признается день зачисления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

4.4. Выполнение Дольщиком обязательств по уплате цены Договора подтверждается платежными документами, а также финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

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

4.6. Последующая уступка прав по Договору третьему лицу (уступка прав требования) допускается только при условии получения письменного согласия Застройщика.

4.7. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.8. Дольщик 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) дней.

4.9. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30 сентября 2023 года

4.10. Для получения Застройщиком денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.11. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Дольщику с учетом п.4.1. на его счет, указанный в настоящем Договоре, в следующих случаях:

- Прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных в п.4.9. настоящего Договора, по истечении срока предусмотренного настоящим Договором;
- Получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- Отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- В иных случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.12. В случае уступки Дольщик, 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 уступки прав требования по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

4.13. 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 и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией многоквартирного дома.

4.14. В стоимость указанного объекта долевого строительства входит состав работ, определенных в Приложении №1 настоящего Договора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.15. В случае систематического нарушения Дольщиком 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 в праве в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. При этом расторжение Договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком 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 Дольщика от его получения

Застройщик: _____

Дольщик: _____

или в связи с отсутствием Дольщика 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 с описью вложения. При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Дольщиком в счет Цены договора, будет произведен Застройщиком без индексации и начисления процентов за пользование средствами Дольщика в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет вышеуказанные денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

4.16. В случае несвоевременной оплаты денежных средств Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае отказа Дольщика от исполнения обязательств по Договору, в течении 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.

4.17. Цена настоящего Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, не является окончательной в случае нарушения Дольщиком сроков финансирования, указанных в п. 4.3. настоящего Договора. При нарушении вышеуказанных сроков Застройщик в праве пересмотреть стоимость квадратного метра не оплаченной площади и, соответственно общую цену Договора, в одностороннем порядке. Дольщик в сроки, установленные Застройщиком, обязан возместить Застройщику разницу между увеличенной ценой Договора и уплаченной согласно п.4.1. Договора. При этом дополнительным соглашением к настоящему Договору изменяются п.4.1., 4.2., Договора и регистрация изменений в настоящий Договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Воронежской области, осуществляется Дольщиком и Застройщиком в течение 30(тридцати) календарных дней с момента подписания указанного дополнительного соглашения и оплаты разницы цены Договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ.

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по Договору, должно соответствовать утвержденной проектно документации на Объект недвижимости, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а так же иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта капитального 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.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое инженерное оборудование, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи от Застройщика.

5.4. Гарантийный срок на технологическое инженерное оборудование, составляет 3 года, но не более гарантийного срока указанного заводом изготовителем.

5.5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

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

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

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им (Дольщиком) третьими лицами.

Застройщик: _____

Дольщик: _____

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

6.1. Застройщик обязуется осуществить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц строительство Объекта недвижимости и получение разрешения на ввод в эксплуатацию с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

6.2. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Объекта недвижимости считается дата подписания разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта недвижимости) уведомить Дольщика о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию путем направления Дольщику сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 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 30.12.2004 года.

Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком адресу, либо вручается Дольщику лично под расписку, а также доводится до Дольщика путем размещения публикации в газете "Камелот".

6.3. Застройщик обеспечивает передачу Дольщику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Объекте недвижимости путем подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства предоставляет Дольщику 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 экспликация на помещение, которые Дольщик получает самостоятельно.

6.5. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

- Если другие работы не входящие в обязанности Застройщика, к выполнению которых привлечены третьи лица, связанные со строительством Объекта недвижимости, задерживают выполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору;

- В случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, ненормативных актов, решений, постановлений а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные акты, решения будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенные настоящим Договором сроки.

6.6. В случае нарушения Дольщиком сроков приемки Объекта долевого строительства, без письменного уведомления Застройщика о наличии уважительных причин (с приложенными документами) в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи на Объект долевого строительства, по истечении 7 (семи) календарных дней с момента истечения срока на приемку Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении о завершении строительства и готовности Застройщика передать Объект долевого строительства.

6.7. Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектную документацию, не ухудшая Технико-экономические и эксплуатационные показатели Объекта долевого строительства.

6.8. Обязательства Застройщика по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА.

7.1. Дольщик обязуется осуществить оплату цены Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости, определенную п. 4.1. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4.3. Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения приобретаемой и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 2.4. Договора.

7.2. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

7.2.1. В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

7.2.2. Уступка Дольщиком прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.2.3. Договор с третьим лицом о передачи 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,

Застройщик: _____

Дольщик: _____

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 Дольщиком, без надлежащего выполнения всех условий, предусмотренных настоящим пунктом, а также п. 7.2., п.п. 7.2.1., является недействительным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав на Объект долевого строительства и прав по настоящему Договору, включая право требования на взыскание неустойки, расторжения Договора в порядке действующего законодательства.

7.3. Дольщик обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении застройщика о готовности его к передаче.

7.4. Своевременно оплатить цену Договора в порядке и сроки, согласованные Сторонами в настоящем Договоре.

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

7.6. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Дольщикам 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.

Дольщик обязан своими силами и за свой счёт привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект долевого строительства не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Дольщик 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 Дольщиком условий п. 7.7. договора, Застройщик извещает об этом Дольщика. Дольщик 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) Дольщиком в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

7.7. Дольщик самостоятельно получает от Застройщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

7.8. Дольщик самостоятельно осуществляет регистрацию прав на Объект долевого строительства.

7.9. Дольщику запрещается производить работы по изменению фасада Объекта недвижимости, в том числе производить самовольное остекление балконов, изменение габаритов и конфигураций окон и стеклопакетов, их внешнего вида, цветового решения, установка антенн, камер видеонаблюдения, кондиционеров. Дольщик обязан своими силами и за свой счёт привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей. 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 многоквартирного жилого дома по согласованию с застройщиком либо выбранной им управляющей компанией.

Если Объект долевого строительства не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Дольщик 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.

7.10. Дольщик 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, Дольщик не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

7.11. Дольщик обязуется, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подписания разрешения о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию, независимо от подписания передаточного акта

Застройщик: _____

Дольщик: _____

или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта недвижимости с определенной Застройщиком Управляющей организацией или ТСЖ, и с момента подписания разрешения о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию текущего и капитальному ремонту Объекта недвижимости, оплате коммунальных услуг (сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта недвижимости) пропорционально доле Дольщика в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта недвижимости, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Дольщиком в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Дольщиком и Управляющей организацией.

7.12. Дольщик дает своё согласие на передачу в залог банку земельного участка, принадлежащий застройщику на праве собственности (или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости, в случае получения кредита для строительства указанного Объекта недвижимости.

7.13. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности). Исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору обеспечивается в порядке ст. 12.1 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

В силу закона обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

8.2. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее 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: землетрясения, наводнения, ураганы, пожары, резкое понижение температуры в зимнее время, а также атмосферные осадки в виде снега (дождя) и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия, а также решения и нормативные акты органов государственной власти и управления и финансово-экономический кризис, недофинансирование или иные акты и действия (бездействия) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением жилого дома или распоряжением выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, пандемии, эмбарго, блокаду и другое.

8.4. 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.

8.5. Время доказывания наступления обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне не исполнившей свои обязательства.

8.6. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Дольщику, 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.

8.7. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Дольщику при наличии нарушения со стороны Дольщика обязанностей по оплате всей стоимости Объекта долевого строительства или нарушения сроков внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором.

8.8. Стороны должны сохранить конфиденциальность относительно оказываемых услуг по настоящему Договору, а также информации в ходе исполнения настоящего Договора.

Заявление со стороны Дольщика 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 дольщик несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Застройщик: _____

Дольщик: _____

8.9. Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное разглашение такой информации может осуществляться только с письменного согласия Застройщика, независимо от причин 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 Дольщика о необходимости подписания договора счета эскроу.

Дольщик обязан не позднее 7 (семи) календарных дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в т.ч. в отделении Банка.

Дольщик вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в течение 3 (трёх) рабочих дней.

9.2. Для получения застройщиком на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик представляет в Банк заверенные копии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

9.3. Депонируемая сумма находящаяся на счете эскроу, возвращается Дольщику на счет, в следующих случаях:

- Прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных в п.4.9. настоящего Договора, по истечении срока предусмотренного настоящим Договором;

- Получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- Отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- В иных случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае уступки Дольщика, являющийся владельцем счета эскроу, прав требования 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 Дольщика, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

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 не достижении взаимоприемлемого решения, Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в следующем порядке: в суд общей юрисдикции по месту нахождения Застройщика, если Дольщиком является физическое лицо, в Арбитражный суд Воронежской области, если Дольщиком является юридическое лицо/индивидуальный предприниматель.

11. ИЗМЕНЕНИЕ 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 Дольщик обязан в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения в простой письменной форме извещать Застройщика. Застройщик в праве 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 Российской Федерации.

12.3. Реорганизация Застройщика, а так же перемена Застройщика, связанная с изменением

Застройщик: _____

Дольщик: _____

арендатора земельного участка, на котором производится строительство Объекта недвижимости, 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 Дольщика.

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 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. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору действительны и являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они заключены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями Сторон и содержат прямую ссылку на настоящий Договор

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

15. МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ 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 Компания «Реста», 396311, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица 70 лет Победы, дом 20, помещение 2, ОГРН 1133668040571, ИНН 3664128652, КПП 361601001, БИК 042007681, Р/С 40702810813000069699 в Центрально-Черноземном Банке Сбербанка РФ г. Воронеж к/с 3010181060000000681, тел. 8 (473) 207-10-56

Директор ООО СЗ Компания «Реста» _____ /Дрожжин Евгений Евгеньевич /
(мп)

ДОЛЬЩИК:

Застройщик: _____

Дольщик: _____