

ПРОЕКТ

Договор № ____-ДДУ участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Воронеж

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЫБОР-СЕВЕР", ИНН 3662274993, КПП 366201001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области 23 апреля 2019 г. за основным государственным регистрационным номером 1193668017366, юридический адрес: 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, 19, офис 116, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора управляющей организации ООО «СК «ВЫБОР» Цыбань Алины Александровны, действующей на основании Договора о передаче полномочий генерального директора общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ВЫБОР-СЕВЕР» управляющей организации от 13.11.2023 г. и Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, именуемая в дальнейшем "Участник", с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем "Стороны" и/или "Сторона" соответственно, 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 специализированный застройщик "ВЫБОР-СЕВЕР", имеющее на праве собственности/аренды земельный участок общей площадью _____ кв. м., кадастровый номер _____ расположенный по адресу: _____, разрешенное использование – _____, категория земель – _____ (далее по тексту - "Земельный участок") и привлекающий денежные средства участников долевого строительства (Инвесторов) для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости: _____, на основании разрешения на строительство № _____, выдано _____ от «__» _____ 20__ г.

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

1.1.3. **Объект недвижимости** – _____, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: _____.

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

1.1.5. **Общее имущество объекта недвижимости** - ст. 36 Жилищного кодекса РФ - 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), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.1.6. Основания для заключения настоящего договора:

- Право собственности/аренды на земельный участок общей площадью _____ кадастровый номер: _____, расположенный по адресу: _____, зарегистрировано 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 «__» _____ 20__ г. сделана запись регистрации № _____, что подтверждается _____;

- Разрешение на строительство № _____, выдано Администрацией городского округа город Воронеж от «__» _____ 20__ 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 в офисе Застройщика ООО Специализированный застройщик "ВЫБОР-СЕВЕР", расположенном по адресу: 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, 19, офис 116, а также на сайте: <http://НАШ.ДОМ.РФ>.

1.1.7. На момент заключения настоящего договора Участник ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) (в частности), с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, проектными планировками размещения помещений, элементах отделки, систем инженерно-технического обеспечения, 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 Участник подтверждает, что ему в соответствии со ст. ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 "О защите прав потребителей" от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

1.1.8. Датой сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.1.9. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- Размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

1.1.10. **Передаточный акт** – документ, подписываемый Сторонами при передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятии его участником долевого строительства. В передачном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

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 и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены объекта долевого строительства передать в собственность Участнику соответствующий объект долевого строительства, для личного семейного использования, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Участнику Объект - жилое помещение (квартира) со следующими характеристиками:

- Подъезд -
- Проектный этаж –
- Условный номер квартиры -
- Количество комнат -
- Общая проектная площадь (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): - кв.м.

Объект обозначен на плане ____ этажа (Приложение №1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью).

Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами и определяются Сторонами настоящего договора в Технической характеристике, включающей в себя Основные характеристики многоквартирного жилого дома и настоящего жилого помещения (Приложение № 2 к настоящему договору, являющейся его неотъемлемой частью).

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

3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Передача Объекта Застройщиком и его принятие Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передачному акту.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке и только в случае полной оплаты Участником Цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора.

3.3. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее _____ года по передаточному акту. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником по передаче Объекта досрочно. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

3.4. Участник обязан приступить к принятию Объекта у Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае уклонения Участника от принятия Объекта в срок, предусмотренный в п. 3.4. настоящего договора или при отказе от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Застройщик по истечении двух месяцев после дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний передаточный акт, который направляется Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня направления указанного в настоящем пункте договора передаточного акта. В случае нарушения Участником сроков принятия Объекта и/или уклонения от принятия и/или немотивированного отказа от принятия, Участник оплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Помимо вышеизложенного, Участник обязан также возместить Застройщику все причиненные убытки. Уплата неустойки и возмещение убытков должны быть осуществлены Участником в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей претензии.

3.5. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан осмотреть Объект на предмет соответствия технического состояния, товарного вида и заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки). Явные недостатки выявляются при осмотре квартиры Участником долевого строительства и должны быть отражены в письменном форме до подписания акта приема-передачи квартиры. Недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, а также иные недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного договором использования (проживания) не являются основанием для отказа от принятия квартиры по акту приема-передачи.

После подписания передаточного акта Участник долевого строительства лишается права ссылаться на обнаруженные им недостатки или иные отступления от настоящего договора, требований технических регламентов, проектной документации, а также иных обязательных требований, которые могли быть установлены Участником при обычном способе приёмки.

3.7. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более шести месяцев.

3.8. При обнаружении в процессе приемки Объекта долевого строительства существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования Участник вправе до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязательств по устранению данных существенных недостатков.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Подрядчика и Управляющей организации.

3.9. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность

за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

3.10. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть) календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

3.11. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в передаточном акте Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем передаточном акте Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

3.12. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной Общей площади Объекта долевого строительства и фактической Общей площади Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства.

3.13. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

3.14. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ. Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

3.15. Стороны пришли к соглашению, что Объект недвижимости будет возводиться в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции» с учетом изменений №5 утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 840/пр от 22.11.2023г.

3.16. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, в том числе, на погашение кредитов, займов, привлеченных для строительства многоквартирного жилого дома, а также процентов, начисленных в связи с использованием кредитных, заемных средств и другие цели, предусмотренные законодательством РФ.

4.1.1. В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику, согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии по Передаточному Акту или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, как разница между ценой Договора, размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанных в п. 4.1 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4.1.2. В случае, если при передаче Объекта от Застройщика к Участнику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся

разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

4.2. Цена настоящего договора определяется как произведение размера общей проектной площади подлежащего передаче Объекта (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) на стоимость 1 кв. м. общей проектной площади подлежащего передаче Объекта.

Цена настоящего Договора (без учета скидки) составляет -----(-----) рублей коп.

Стоимость 1 кв. м. общей проектной площади Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет -----(-----) рублей коп.

Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства скидку в размере -----(-----) рублей коп. в качестве исполнения обязательства Застройщика: в возмещении компенсации расходов на устранение из фактических затрат Участника, в возмещении соразмерного уменьшения цены договора Участнику на стоимость устранения строительных недостатков Объекта, неустойки, компенсации морального вреда, при выявлении Участником в процессе приемки и эксплуатации квартиры строительных недостатков Объекта.

Итоговая цена Договора на момент заключения настоящего Договора с учетом скидки составляет -----(-----) рублей коп.

4.3. Итоговая цена Договора, указанная в п. 4.2 настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

-- денежные средства в размере _____ (_____) рублей, оплачиваются за счет собственных средств в срок до _____ г. ;

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: _____

Место нахождения Банка: _____

ИНН _____, **ОГРН** _____, **КПП** _____, **ОКПО** _____

Корреспондентский счет _____.

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении №1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: -----.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – _____, но не более 6 (шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующего документа:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, удостоверяющую государственную регистрацию настоящего Договора, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

4.4. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

4.5. В случае нарушения Участником сроков внесения денежных средств, Участник, на основании ч.6. 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 просроченной уплаты за каждый день просрочки.

4.6. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения денежных средств по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. При этом возврат денежных средств, внесенных Участником в счет Цены договора, будет произведен Застройщиком без индексации и начисления процентов за пользование средствами Участника в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет вышеуказанные денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

4.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением площади Объекта долевого строительства).

4.8.1. Если общая фактическая площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов соответственно, то Участник 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, указанной в пункте 4.2. настоящего договора.

4.8.2. Если общая проектная площадь Объекта окажется больше общей фактической площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий) а равно общая проектная площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) окажется больше общей фактической площади передаваемого Объекта (с учетом балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов, то Застройщик обязан возратить Участнику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 4.2. настоящего договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего передаточного акта указать в одностороннем передаточном акте сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

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

4.10. Для заключения договора счета эскроу:

- если Участник является физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

- если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение Банка _____ с предоставлением в банк подписанного Договора (оригинала или нотариально удостоверенной копии).

4.11. Участник вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

4.12. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с _____, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенную Застройщиком копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4.13. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику на его счет, указанный в настоящем Договоре, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.12 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 РФ.

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

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям договора, назначению Объекта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта устанавливается в 5 (пять) лет, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На комплектующие элементы, входящие в состав Объекта долевого строительства, включая двери (дверные ручки), окна, сантехническое оборудование со всеми комплектующими, счетчики, розетки, выключатели, радиаторы, гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определённого производителем.

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

5.4. 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 ремонтно-отделочных работ, проведенных самим Участником или привлеченными им (Участником) третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве жилого дома и объекта долевого строительства Участник руководствуется проектной документацией, Техническими условиями ТУ 41.20.10-003-09514841-2022 и не руководствуется требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе (в том числе, но не ограничиваясь: СП 71.13330.2017 «Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», ГОСТ Р 56926-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия», ГОСТ 30674-99 «Межгосударственный стандарт. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия», ГОСТ 30971-2012 «Межгосударственный стандарт. Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», ГОСТ 31173-2016 «Межгосударственный стандарт. Блоки дверные стальные. Технические условия», ГОСТ 19010-82 «Блоки стеновые бетонные и железобетонные для зданий. Общие технические условия», ГОСТ 12504-2015 «Панели стеновые внутренние бетонные и железобетонные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия», ГОСТ 11024-2012

«Межгосударственный стандарт. Панели стеновые наружные бетонные и железобетонные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия» и д.р.).

Стороны согласовали, что качество Квартыры в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации и Техническими условиями ТУ 41.20.10-003-09514841-2022.

Технические условия ТУ 41.20.10-003-09514841-2022 – Технические требования к объемно-блочным зданиям, возведенным из конструкций ООО «Выбор-ОБД» зарегистрированы Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «РСТ») и внесены в реестр 13.04.2022г. № 200/137172, ознакомиться с которыми можно в офисе Застройщика, расположенном по адресу: 394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, 19, а также на сайте: <http://vyborstro.ru>.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, после уплаты Участником цены договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством или одновременно с переводом долга на нового Участника.

Перевод Участником своего долга по настоящему договору на нового Участника допускается с письменного согласия Застройщика.

6.2. Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав, Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

6.3. Участник обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предоставить копию договора уступки права требования (перевода долга), зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением условий настоящего договора и требований действующего законодательства Российской Федерации.

7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Застройщик обязуется:

7.3.1. Осуществить своими силами и/или/ с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией и настоящим договором.

7.3.2. Знакомить Участника с проектной документацией и техническими характеристиками Объекта.

7.3.3. Принимать от Участника денежные средства в счет оплаты Цены договора в установленном настоящим договором порядке.

7.3.4. Направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ.

Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником адресу, либо вручается Участнику лично под расписку.

7.3.5. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Объект по передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора, а также иных обязательств по настоящему Договору. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3.6. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

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

7.4. Участник обязуется:

7.4.1. Своевременно уплатить цену договора в объеме и на условиях, предусмотренных в разделе 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора.

7.4.2. Зарегистрировать настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента его подписания.

7.4.3. До сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта 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.

7.4.4. Приступить к приемке Объекта и принять его по передаточному акту в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

7.4.5. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам в результате самостоятельно/или с привлечением третьих лиц производимых ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ, и т.п.

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

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

В случае если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Участником условий п. 7.4.3. договора, Застройщик извещает об этом Участника. Участник обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Участником в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

7.4.6. Участник после подписания передаточного акта или другого документа о передаче Объекта долевого строительства заключает договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с управляющей организацией или ТСЖ, и с момента подписания передаточного акта или другого документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) пропорционально доле Участника в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Участником в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Участником и управляющей организацией.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения вышеуказанных договоров не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему передаточному акту, составленному Застройщиком).

7.4.7. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 3.4 настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с

содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты направления Застройщиком одностороннего передаточного акта в соответствии с п. 3.4 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

7.4.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

7.4.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

7.4.10. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по одностороннему акту (в том числе одностороннему передаточному акту Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

7.4.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 4.1 исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

7.4.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

7.4.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

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 ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжением выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента их наступления и прекращения с приложением соответствующих документов. Справка торгово-промышленной палаты или иного уполномоченного органа будет служить достаточным доказательством наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора по причинам, указанным в подпункте 5 пункта 1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ, возврат внесенных им ранее денежных средств производится в течение двадцати рабочих дней с момента расторжения договора, если иные правила возврата денежных средств не установлены действующим законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

9.2. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на

территории регистрационного округа по месту нахождения жилого дома в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

9.3. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

9.4. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 11 настоящего договора.

9.5. Настоящий договор составлен на ____ страницах, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.6. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.7. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

9.8. Подписанием настоящего договора Участник дает свое согласие Застройщику на строительство сооружений, жилых зданий, строений на земельном участке, в том числе после государственной регистрации настоящего договора, ввода объекта недвижимости в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, межевание земельного участка, уступку права аренды земельного участка, последующий залог земельного участка/права аренды на земельный участок (в случае финансирования строительства кредитной организацией), внесение изменений в Государственный кадастр недвижимости, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, изменение разрешенного использования земельного участка, раздел земельного участка, изменение предмета залога без дополнительного согласования с Участником, а также иные действия, направленные на изменение границ земельного участка.

Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право вносить изменения в разрешительную, проектно-сметную документацию, в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, площади жилого здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, количества квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменения назначения помещений, изменения состава благоустройства придомовой территории, плана благоустройства (в том числе изменять состав и характеристики малых архитектурных форм, детских и спортивных площадок, производить замену видов и месторасположения зеленых насаждений, предусмотренных проектной документацией), общей площади и границ земельного участка, а также возможность размещения (строительства) на земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, а также возможность размещения подземного паркинга.

Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектно-сметной, разрешительной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части размера Объекта долевого строительства - квартиры.

При необходимости в целях выдела и/или иного преобразования Земельного участка, указанного в п.1.1.1 настоящего Договора, регистрации сделки по передаче Земельного участка в аренду, субаренду, а также иных сделок с Земельным участком, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса документы, необходимые для совершения сделок с Земельным участком, выдела и/или иного преобразования Земельного участка, указанных в п.1.1.1 настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. 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.

10.2. Приложениями к настоящему договору являются:

10.2.1. Приложение № 1 – «План объекта долевого строительства».

10.2.2. Приложение № 2 – «Технические характеристики многоквартирного жилого дома».

11. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью СЗ "ВЫБОР-СЕВЕР"

г. Воронеж, ул. Владимира Невского, 19, офис 116

ОГРН 1193668017366

ИНН/КПП 3662274993/366201001

р/с _____ в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Телефон 8-800-100-4-999, (4732) 222-33-77, (4732) 235-06-55, (4732) 222-33-88

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор

управляющей организации ООО «СК «ВЫБОР»

_____/А.А. Цыбань

УЧАСТНИК:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве объекта недвижимости от
«__» _____ 20__ г. № ____-ДДУ-

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
управляющей организации ООО «СК «ВЫБОР»
_____/А.А. Цыбань

УЧАСТНИК:

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
Основные характеристики многоквартирного жилого дома

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1.	Количество этажей	
2.	Общая площадь	
3.	Материал наружных стен	
4.	Материал поэтажных перекрытий	
5.	Класс энергоэффективности	
6.	Сейсмостойкость	

Основные характеристики жилого помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики (кв.м.)
Квартира		
	Общая площадь, в том числе:	
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
управляющей организации ООО «СК «ВЫБОР»
_____/А.А. Цыбань

УЧАСТНИК:
