

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НЕОСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «**Сторона 1**», в лице директора Самсонова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и граждане Российской Федерации \_\_\_\_\_, действующие от собственного имени, именуемые в дальнейшем «**Сторона 2**», с другой стороны, совместно именуемые «стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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».

Основаниями для заключения настоящего договора являются:

● Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0106032:5766, предоставленный Стороне 1 по Договору аренды земельного участка б/н от «24» февраля 20222 года, о чем в Едином государственном реестре прав на имущество и сделок с ним 22.03.2022 г. сделана запись регистрации № 36:34:0106032:5766-36/069/2022-2;

● Разрешение на строительство № 36-34-053-2023, выданное 15.06.2023 г. Администрацией городского округа город Воронеж

● Проектная документация, утвержденная Стороной 1;

● Опубликованная и (или) размещенная проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Сторона 2 ознакомилась с содержанием документов, указанных в настоящем пункте, с информацией о Стороне 1, о проекте строительства, с порядком внесения изменений в указанную информацию и документацию, с порядком ознакомления с внесенными изменениями в указанную информацию и документацию.

Информация о застройщике, разрешительная документация, проектная документация и проектная декларация №36-000927 размещены на сайте <https://наш.дом.рф> (ID 54387)

1

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По настоящему Договору Сторона 1 обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: город Воронеж, бульвар Содружества, земельный участок б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Стороне 2, а Сторона 2 обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**1.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**1.3.** Под Объектом долевого строительства в настоящем Договоре понимается - жилое помещение, подлежащее передаче Стороне 2 после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Стороны 2, а также общее имущество.

У Стороны 2 при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**1.4.** Объект долевого строительства, подлежащий передаче Стороне 2 после получения Стороной 1 разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Воронеж, бульвар Содружества, земельный участок б, на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0106032:5766»

Вид: многоэтажный многоквартирный; назначение: жилое здание; количество этажей: 1, 12, 13, 14; общая площадь: 37 428,0 кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал межэтажных перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: «С» - повышенный; класс сейсмостойкости: Сб.

**1.4.1.** Основные характеристики объекта долевого строительства:

**Назначение:** жилое помещение; **Секция:** \_\_; **Этаж:** \_\_; **Оси по проекту:** \_\_\_\_\_; **Строительный номер:** \_\_; **Общая проектная площадь:** \_\_ кв.м. (без учета площади лоджий, определяемой с коэффициентом

Сторона 1: \_\_\_\_\_

Сторона 2: \_\_\_\_\_

0,5 и площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3); **Общая проектная площадь:** \_\_\_ кв.м. (с учетом площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5 и площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3);

**Количество и площадь комнат:** \_\_ шт.: \_\_\_\_\_ кв.м.

Объект долевого строительства обозначен красным цветом в Приложении №1, отображающем в графической форме расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, содержащем сведения о количестве и площади помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изменения в характеристики Объекта долевого строительства могут быть внесены Стороной 1 в одностороннем порядке до момента передачи Стороне 2 Объекта долевого строительства.

**1.5.** Площади, указанные в пункте 1.4.1 являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение общей площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**1.6.** Стороны договорились о том, что отличие проектных площадей, указанных в пункте 1.4.1 (далее по тексту «Проектные площади») от фактических площадей, полученных в результате реальных обмеров Объекта долевого строительства, произведенных сотрудниками уполномоченной организации (далее по тексту «Фактические площади»), является допустимым, если такое отличие не превышает 5% от Проектных площадей в большую или меньшую сторону.

Допустимое отличие Фактических площадей от Проектных не является основанием для компенсации какой-либо разницы и не влечет дополнительных обязательств (в том числе денежных) у сторон.

В случае выявления отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от Проектной площади от указанных выше показателей более чем на 5 (пять) процентов Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, корректирующее цену Объекта долевого строительства, обеспечить его государственную регистрацию и произвести взаимные расчеты с учетом цены Объекта долевого строительства, из расчета стоимости одного квадратного метра, действовавшей в день подписания настоящего договора, рассчитываемой как отношение Цены договора к Проектной площади.

Сторона 1 обязуется в срок, не позднее 5 дней с момента выявления отклонения площади направить Стороне 2 уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения с приложением проекта дополнительного соглашения. Сторона 2 обязуется в срок, не позднее 10 дней с даты уведомления вернуть Стороне 1 подписанные экземпляры дополнительного соглашения и предпринять все необходимые действия для государственной регистрации дополнительного соглашения. Датой уведомления считается дата получения Стороной 2 обращения Стороны 1 либо истечение 7 дней с даты поступления корреспонденции в почтовое отделение по адресу Стороны 2, указанному в Договоре. Отказ/уклонение Стороны 2 от подписания и/или государственной регистрации дополнительного соглашения соразмерно продлевает срок передачи Стороной 1 объекта долевого строительства.

Оплата (возврат) разницы стоимости Объекта долевого строительства, установленной в настоящем Договоре, и указанном выше дополнительном соглашении, осуществляется Сторонами в срок, не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору, но в любом случае до даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Стороны 1 (в случае доплаты) либо на лицевой счет Стороны 2, указанный в соответствующем заявлении Стороной 2 (в случае возврата).

До момента внесения денежных средств (доплаты) на расчетный счет Стороны 1 Квартира считается не оплаченной, у Стороны 1 не возникает обязательство по передаче Квартиры Стороне 2.

**1.7.** Перечень строительных работ и систем инженерно – технического обеспечения, выполняемых Стороной 1 в Объекте долевого строительства: внутренние межквартирные, межкомнатные перегородки (железобетон, газосиликатные блоки), штукатурка; стяжка на полах; входная дверь (металлическая); окна пластиковые; система отопления (разводка отопления, радиаторы металлические); силовая электрическая сеть до ввода в квартиру, с установкой прибора учета, с разводкой по квартире; стояки систем горячего и холодного водоснабжения до узла внутриквартирного учета с его установкой, внутриквартирная разводка не выполняется; стояки системы канализации, внутриквартирная разводка не выполняется; система вентиляции до ввода в квартиру.

**1.8.** В случае нарушения Стороной 2 сроков приемки квартиры не по вине Стороны 1, Сторона 1 считается исполнившей обязательство по передаче Квартиры Стороне 2 надлежащим образом.

**1.9.** Условием привлечения Стороной 1 денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**1.10.** Сторона 1 гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего договора участия в долевом строительстве.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

**2.1.** Цена настоящего договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

На момент заключения настоящего договора Цена договора составляет \_\_\_\_\_.  
Указанная сумма является фиксированной и изменению Сторонами в одностороннем порядке не подлежит при

условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства условий п. 2.3. и 2.4. настоящего договора.

В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Стороны 2 на Квартиру.

**2.2.** Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению сторон.

**2.3.** Финансирование строительства жилого дома осуществляется Стороной 2 на следующих условиях:

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства (Стороной 2) денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 Стороне 1 (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НЕОСТРОЙ»

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_

**2.3.1.** По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. (не позднее следующего дня с момента подачи документов на регистрацию) с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк;

Срок действия аккредитива: 30 (тридцать) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Сторона 2 поручает Стороне 1 предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию 3 выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора. \_\_\_\_\_

**2.3.2.** После предоставления документов, указанных в п. 2.3.1. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства (ФИО), в целях их дальнейшего перечисления Стороне 1 после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Стороной 1, Стороной 2 и Банком.

Обязанность Стороны 2 по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**2.4.** Сторона 1 предоставляет в Банк договор счета эскроу. Сторона 2 обязана не позднее 3 рабочих дней после уведомления Стороной 1 или Банком подписать договор счета эскроу.

Сторона 2 вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

**2.5.** Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до «31» марта 2027 года.

**2.6.** Для получения Стороной 1 на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, Сторона 1 предоставляет в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или другие документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**2.7.** Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Стороне 2 на его счет, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Стороной 1 документов, предусмотренных пунктом 2.6. настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

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

- отказа любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**2.8.** В случае нарушения Стороной 2 сроков финансирования, указанных в п. 2.3. настоящего договора, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.1. настоящего договора, увеличивается на 3 % (Три процента).

В случае нарушения Стороной 2 сроков финансирования, указанных в п. 2.3. настоящего договора, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.1. настоящего договора, увеличивается на 5 % (Пять

Сторона 1: \_\_\_\_\_

Сторона 2: \_\_\_\_\_

процентов).

В случае нарушения Стороной 2 сроков финансирования, указанных в п. 2.3. настоящего договора, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.1. настоящего договора, увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Стороной 2 сроков финансирования Сторона 1 направляет Стороне 2 соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее - Уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение заключается сторонами в установленном законом порядке и своим содержанием изменяет п.п. 2.1 настоящего договора.

Сторона 2 подписывает указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания осуществляет мероприятия по подаче соглашения на государственную регистрацию.

Сторона 1 предоставляет в Банк, подписанное Сторонами дополнительное соглашение.

Сторона 2 в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения обязана внести денежные средства на счет эскроу, в размере, соответствующем разнице между ценой настоящего договора, указанной в дополнительном соглашении, и суммой, фактически размещенной на счете эскроу денежных средств.

При отказе Стороны 2 от уплаты цены договора, установленной в соответствии с настоящим пунктом, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения Уведомления, Сторона 1 вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, определенном в п. 2.9.1. настоящего договора.

**2.9.** В случае нарушения Стороной 2 сроков внесения платежей, установленных п. 2.3. настоящего Договора, Сторона 2, на основании ч.б. ст.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., уплачивает Стороне 1 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. При этом из суммы платежей, вносимых Стороной 2, в первую очередь удерживается подлежащая оплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа.

**2.9.1.** В случае систематического нарушения Стороной 2 сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса на 10 (десять) календарных дней более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем два месяца), Сторона 1 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 Стороной 2 такого требования Стороны 1 и при наличии у Стороны 1 сведений о получении Стороной 2 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 Стороны 2 от его получения или в связи с отсутствием Стороны 2 по указанному им почтовому адресу, Сторона 1 вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Стороны 1 от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. Стороны определили, что Сторона 1 правомочна направить Стороне 2 предупреждение в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования без учета соблюдения условий, установленных п. 2.8 настоящего договора.

При наступлении оснований для возврата Стороне 2 денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Стороне 2 в соответствии с условиями договора счета эскроу.

### **3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Срок передачи Объекта долевого строительства Стороне 2 по акту приема – передачи – не позднее 4 (четвёртого) квартала 2026 года. Сторона 1 вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

**3.2.** В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Сторона 1 не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Стороне 2 соответствующую информацию и предложение об изменении договора. В случае согласия Стороны 2 на изменение срока передачи Объекта долевого строительства Стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение. В случае отказа Стороны 2 от изменения срока передачи Объекта долевого строительства она вправе отказаться от настоящего Договора.

**3.3.** Передача Объекта долевого строительства производится по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

**3.4.** В целях установления точного времени передачи Объекта долевого строительства Сторона 1 не позднее, чем за месяц до установленного п. 3.1 настоящего Договора срока (а в случае досрочного исполнения Стороной 1 обязанности по передаче Объекта долевого строительства, за два месяца до запланированного Стороной 1 срока

передачи), направляет Стороне 2 извещение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в котором также предупреждает Сторону 2 о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Стороны 2, предусмотренных частью 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Извещение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Стороны 1, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

**3.5.** Сторона 2 обязана приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение семи дней со дня получения извещения, предусмотренного п.3.4 настоящего Договора.

**3.6.** При уклонении Стороны 2 от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.3.5 настоящего Договора, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Стороны 2 от принятия Объекта долевого строительства Сторона 1 по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Стороне 2 (а в случае досрочной передачи, по истечении двух месяцев со дня фактической сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию) вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства после составления которого, риски случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, а так же обязательства по внесению коммунальных и иных периодических платежей признаются перешедшими к Стороне 2.

**3.7.** Сторона 2 до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не в праве производить ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в дверь замки, не устанавливать двери, не вселяться в объект долевого строительства. В случае нарушения указанного обязательства Сторона 2 обязана возместить Стороне 1 причиненные такими действиями убытки. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторона 2 имеет право проводить ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае нарушения Стороной 2 обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Сторона 2 несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

**3.8.** Сторона 2 обязуется соблюдать требования, предъявляемые к размещению наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, определенные проектно-сметной документацией.

**3.9.** Сторона 2 уведомлена о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования. В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с Управляющей организацией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом. В случае совершения самовольных действий, указанных выше, Сторона 2 несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязана возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж. Также Сторона 2 несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

**3.10.** Сторона 2 предоставляет Стороне 1 право самостоятельно вносить изменения в разрешительную, проектную документацию, технико-экономические показатели многоквартирного жилого дома и/или Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, площади жилого здания, площади Объекта долевого строительства, площади помещений общего пользования, количества/общей площади нежилых встроено-пристроенных помещений/подвалов/ технических этажей, изменение назначения помещений, изменение состава благоустройства придомовой территории, плана благоустройства, 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 проектной документации, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектной, разрешительной документации строящегося многоквартирного дома в состав которого входит объект долевого строительства, дающими право Стороне 2 на расторжение Договора в соответствии с п.1.1. ст. 9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части площади Объекта долевого строительства (п.1.6. настоящего Договора).

Указанные изменения не являются основанием для изменения цены Договора.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА**

**4.1.** Гарантийный срок на объект долевого строительства, который является предметом настоящего Договора, (за исключением элементов, входящих в состав Объекта, гарантийный срок на которые определен далее по тексту)

составляет пять лет с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома.

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

Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.

Гарантийный срок на внутреннюю отделку Объекта долевого строительства составляет один год с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства.

На комплектующие, гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии определенного производителем.

**4.2.** Сторона 1 не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе обнаруженные в пределах гарантийного срока, если эти недостатки (дефекты) 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 ненадлежащего его ремонта, в том числе отделки, проведенного Стороной 2 или привлеченными ей третьими лицами.

**4.3.** Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Сторона 2 вправе предъявить Стороне 1 в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков. В этом случае срок устранения недостатков Стороной 1 - два месяца с момента получения Стороной 1 соответствующего требования от Стороны 2.

**4.4.** Сторона 2 с проектной документацией (в т.ч. - с обязанностью перекрывать системы водоснабжения холодной и горячей воды на вводе в квартиру на время отсутствия в квартире, осуществлять регулярное проветривание квартиры для надлежащей работы приточно-вытяжной вентиляции) ознакомлена. Подписанием настоящего Договора Сторона 2 подтверждает, что ей в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

Сторона 2 уведомлена и согласна с тем, что при строительстве жилого дома и объекта долевого строительства Сторона 1 руководствуется проектной документацией и не руководствуется требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе (в том числе, но не ограничиваясь: СП 6 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 др.).

Стороны согласовали, что качество объекта долевого строительства 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.

**4.5.** Если в процессе приемки объекта долевого строительства Стороной 2 будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, Сторона 2 не имеет оснований для отказа от принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В этом случае Сторона 2 вправе указать замечания в акте осмотра квартиры.

**4.6.** Сторона 2, обнаружившая недостатки объекта долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте осмотра объекта долевого строительства либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти недостатки. Сторона 2, принявшая объект долевого строительства без проверки лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки). При это Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Сторона 2 лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Стороной 2, но не были выявлены ей при приемке объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от приемки объекта долевого

строительства со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

Сторона 2 обязана принять объект долевого строительства по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от его приемки в течение 10 дней с момента устранения недостатков, указанных в акте и получении от Стороны 1 извещения об устранении недостатков. Период по истечении 10 дней не будет включаться в период просрочки Стороны 1 по передаче объекта долевого строительства и устранению недостатков.

**4.7.** Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества объекта долевого строительства):

- проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта и/или многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем, Объекта долевого строительства, места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора, проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ Земельного участка, в том числе в связи с разделом или выделом из него земельных участков и т.д.

- проектное и/или фактическое изменение, предусматривающее возникновение (удаление) козырьков подъездов, перил лестниц Объекта, сетей электро-, водо-, теплоснабжения на лестничных площадках и т.д.

**4.8.** Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству объекта долевого строительства следующие, не согласованные со Стороной 2 изменения в объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок, тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Объекта долевого строительства, в пределах 5 % проектной площади;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена видов и типов входной двери;
- замена видов и типов приборов учета, электрического щитка;
- отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства Стороны 2;
- появление или удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц объекта;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, элементов фасадной отделки и декора при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства Стороны 2;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- несоответствие (отклонение) положениям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе;
- иные изменения, производимые Стороной 1 в многоквартирном доме и/или Объекте долевого строительства без согласования (уведомления) Стороны 2, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Сторона 2 уведомлена и согласна с тем, что остекление лоджий и балконов не является герметичным, не обеспечивает полную и достаточную защиту от попадания атмосферных осадков, носит декоративный характер.

**4.9.** Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства понимается:

- отклонение общей площади Объекта долевого строительства без учета лоджий/балконов по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади Объекта долевого строительства без учета лоджий/балконов более чем на 5 (пять) процентов;
- непригодность Объекта долевого строительства в целом либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания по критериям, установленным действующим законодательством.

**4.10.** Не признается существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства в случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора в качестве одной из характеристик Объекта долевого строительства указано наличие лоджии, однако, в результате строительства многоквартирного дома и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что в Квартире фактически имеется балкон (не лоджия) или наоборот.

**4.11.** Сторона 1 вправе в одностороннем порядке изменять состав и характеристики малых архитектурных форм, в том числе, но не исключительно детские площадки, скамейки и т.д., и/или производить замену видов и месторасположения зеленых насаждений, предусмотренных проектной документацией.

## 5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

**5.1.** Уступка Стороной 2 прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается при условии внесения Цены договора в полном объеме и с обязательным уведомлением Стороны 1.

**5.2.** Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несут Участники, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению со Стороной 2. Сторона 1 вправе оказать Стороне 2 содействие в регистрации такого соглашения.

**5.3.** Уступка Стороной 2 прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.4.** Сторона 2 обязуется уведомить Сторону 1 об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Стороне 1 копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

**5.5.** Сторона 1 вправе уступить свои требования к Стороне 2 третьим лицам полностью или частично без согласия Стороны 2, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

**5.6.** В случае уступки Стороной 2, являющейся 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 Стороны 2 по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

## **6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ И ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТНИКОМ**

**6.1.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Стороны 2 после полной уплаты денежных средств, которые Сторона 2 обязана внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

**6.2.** Регистрация права собственности осуществляется Стороной 2 своими силами и за свой счет. Постановка на кадастровый учет объекта долевого строительства осуществляется Стороной 2 своими силами и за свой счет.

**6.3.** Сторона 2 в течение 10 (десяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязана подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности Сторона 2 не позднее следующего дня предоставляет Стороне 1 копию заявления о регистрации.

**6.4.** Сторона 2 обязана заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Многоквартирного дома, не позднее дня, с которого на него возлагаются расходы по содержанию Объекта, согласно п.6.5. настоящего Договора.

**6.5.** Сторона 2 несет расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания им акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, указанным в п.3.6. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Стороной 1, Сторона 2 обязана компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Стороны 1.

## **7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**7.2.** Сторона 2 обязана, совместно с представителем Стороны 1, подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы. Для этого Сторона 1 назначает время и дату подачи заявления, и по требованию Стороны 2 предоставляет ему перечень документов необходимых Стороне 2 для подачи такого заявления. В случае неявки Стороны 2 в назначенную Стороной 1 дату к указанному времени, или в случае явки, но без необходимого комплекта документов, регистрация настоящего договора, осуществляется Стороной 2 своими силами и за свой счет.

**7.3.** Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**7.4.** Настоящий Договор, может быть расторгнут по соглашению Сторон.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**8.1.** Настоящий Договор составлен в количестве 2 (двух) экземпляров: по одному экземпляру для каждой Стороны.

**8.2.** Сторона 2 подтверждает, что указанные в разделе 9 настоящего договора реквизиты Стороны 2 записаны с его слов и являются верными и актуальными на день подписания настоящего договора.

**8.3.** В обеспечение исполнения обязательств Стороны 1 (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Стороны 2, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), будут считаться находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок или права аренды на земельный участок, принадлежащий Стороне 1 на праве собственности или праве аренды, праве субаренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

**8.4.** Сторона 2 обязана уведомлять Сторону 1 об изменении своего почтового адреса, адреса электронной почты, телефонов, паспортных данных и других реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения.

Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Стороной 2 условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Сторону 2; все действия, совершенные Стороной 1 в отношении Стороны 2 сообразно ранее предоставленным сведениям о нем, будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления от Стороны 2 об изменении таких сведений.

**8.5.** Подписанием настоящего Договора Сторона 2 дает согласие Стороне 1 на обработку персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

**8.6.** Сторона 2 дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в разделе 1 настоящего Договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Стороны 1 на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта. В случае возведения на земельном участке иных многоквартирных домов Сторона 2 дает согласие на последующий залог земельного участка в соответствии с п.1 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Стороны 1 по договорам участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства иных многоквартирных домов, возводимых на земельном участке.

**8.7.** Сторона 2 дает свое согласие на установление сервитута(ов) на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0106032:5766, на котором ведется строительство объекта.

**8.8.** Согласно ч.1.2. ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, в случае, если Сторона 1 надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Стороной 2 и соответствует предусмотренным указанным ФЗ требованиям к застройщику, Сторона 2 не имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. В то же время, Стороны договорились о возможности прекращения обязательств по настоящему Договору по инициативе Стороны 2 предоставлением отступного на нижеследующих условиях:

Сторона 2 вправе обратиться с заявлением к Стороне 1 о желании расторгнуть Договор с предоставлением отступного. Сторона 1 в течение 30 дней с момента получения указанного заявления вправе либо принять предложение Стороны 2, либо отказать в расторжении Договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении Договора.

В случае расторжения настоящего Договора на условиях настоящего пункта, Сторона 1 в сроки, предусмотренные действующим законодательством, возвращает Стороне 2 внесенные денежные средства, подтвержденные платежными документами, за вычетом суммы отступного, составляющей 10% (десять процентов) от цены Договора. Денежные средства возвращаются без оплаты процентов за пользование денежными средствами Стороны 2.

Стороны соглашаются и признают, что положения настоящего пункта предоставляют Стороне 2 дополнительные права и возможности прекращения обязательств по настоящему Договору, не ограничивают Сторону 2 в возможности реализации прав, не ограничивают и не отменяют иные права Стороны 2 на расторжение Договора и прекращение обязательств по основаниям, установленным действующим законодательством.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Сторона 1**  
**ООО «СЗ «НЕОСТРОЙ»**  
394063, г. Воронеж, ул. Суворова, д. 122 Б,  
пом. 1/11  
ИНН 3661178729 КПП 366101001  
ОГРН 1223600002064  
р/с 40702810313000038625  
Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк  
г. Воронеж  
БИК 042007681  
к/с 30101810600000000681

**ФИО**

**Сторона 2**

\_\_\_\_\_/Самсонов А. В./

Сторона 1: \_\_\_\_\_

Сторона 2: \_\_\_\_\_